

UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

DE

L'INSTITUTION

en France

D'UN BIEN DE FAMILLE INSAISSABLE

Thèse pour le Doctorat

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

Dans la Salle des Actes de la Faculté de Droit

LE JEUDI 26 JUILLET 1906, A 2 HEURES DU SOIR

PAR

M. LOUIS FLACH



CAEN

IMPRIMERIE E. LANIER, 1 ET 3, RUE GUILLAUME

—
1906

UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

DE

L'INSTITUTION

en France

D'UN BIEN DE FAMILLE INSAISSISSABLE

Thèse pour le Doctorat

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

Dans la Salle des Actes de la Faculté de Droit

LE JEUDI 26 JUILLET 1906, A 2 HEURES DU SOIR

PAR

M. LOUIS FLACH



CAEN

IMPRIMERIE E. LANIER, 1 ET 3, RUE GUILLAUME

—
1906





Digitized by the Internet Archive
in 2026

JURY D'EXAMEN

MM. LEBRET, *professeur*, Président de la
Thèse.

VILLEY, *professeur-doyen*.

CABOUAT, *professeur*.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ou improbation aux opinions émises dans les Thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année Scolaire 1905-1906

DOYEN :

M. Edmond VILLEY (*, I. 1), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

PROFESSEURS :

MM. DANJON (I. 1), assesseur du Doyen, professeur de *Droit commercial*, chargé du cours de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (*, I. 1), professeur d'*Économie politique*, chargé du cours de *Droit constitutionnel comparé*.

LAISNÉ DES HAYES (1, A. 1), professeur de *Droit civil*.

GUILGUARD (*, I. 1, C. 1, G. O. 1, C. I. C. 1, O 1, L. 1), professeur de *Droit civil*, correspondant de l'Institut.

MM. LEBRET (I. 1), professeur de *Droit civil*, ancien Ministre de la Justice, chargé du cours de *Notariat et Enregistrement*.

CABOUAT (I. 4), professeur de *Droit international public et privé*, chargé du cours de *Législation industrielle*.

BIVILLE (I. 4), professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit administratif*.

DEBRAY (A. 4), professeur de *Droit romain* et chargé d'un cours d'*Histoire du Droit français*.

LE FUR (A. 4), professeur de *Droit administratif* et chargé du cours d'*Éléments du Droit constitutionnel*.

ASTOUL, professeur de *Droit romain* et chargé du cours de *Pandectes* et du cours sur la *Coutume de Normandie*.

DEGOIS, professeur de *Droit criminel*, chargé d'un cours de *Droit civil approfondi et comparé*.

GÉNESTAL, professeur d'*Histoire du Droit français* et chargé du cours d'*Histoire du Droit public français*.

ALLIX, professeur d'*Économie politique* et d'*Histoire des doctrines économiques*, et chargé du cours de *Législation financière*.

SECRÉTAIRE :

M. GALLOU (I. 4), secrétaire des Facultés de l'Université de Caen.

BIBLIOGRAPHIE

Annexe au P. V. de la séance du 31 janvier 1905, à la Chambre des députés ; projet RUAU (texte et exposé des motifs).

BATHIE. — *Le Crédit populaire.*

BAUDRY-LACANTINERIE. — *Cours de Droit civil.*

BLONDEL. — *Études sur les populations rurales de l'Allemagne.*

BONNEVAY. — *Le Homestead et les projets français d'Insaisissabilité du bien de famille.* Conférence 1897.

BUREAU (P). — *Le Homestead.*

CAUWËS. — *Cours d'Économie politique.*

CLÉMENTEL. — *La propriété paysanne* (Revue bleue, 19 mars 1904).

Compte général de l'Administration de la Justice civile en 1900. (Sans nom d'auteur).

Compte rendu du Congrès international des Habitations à bon marché. (Sans nom d'auteur).

Conseil d'État. — Série d'Études sur le bien de famille (1904).

CORNIQUET. — *L'Insaisissabilité du foyer de famille.*

DE FOVILLE. — *Le Morcellement.*

Documents parlementaires. — Projets de loi (textes et exposé des motifs), de MM. LEVEILLÉ, LEMIRE, HUBBARD et MOUGEOT.

DUPONT-WHITE. — *L'Individu et l'État.*

- FLOUR DE SAINT-GENIS. — *La propriété rurale en France.*
- GIDE. — *Principes d'Économie politique.*
- HANOTAUX. — *Un chez soi pour tous* (Journal du 19 septembre et 3 octobre 1904).
- JAMET (C.). — *Les États-Unis contemporains.*
- LEFÉBURE. — *La réforme agraire en Prusse.*
- LE PLAY. — *La réforme sociale.*
- MILLIARD. — Discours sur le *Homestead.*
- PETIET. — *Le foyer stable ou bien de famille insaisissable.*
- PLANIOL. — *Traité élémentaire de Droit civil.*
- RENÉ (Henry). — *La petite propriété rurale.*
- SALEILLES. — *Le Homestead aux États-Unis.*
- SIEGFRIED. — Rapport sur la loi du 30 novembre 1894, relative aux « Habitations à bon marché ».
- Société d'Économie sociale. — Enquête sur l'État des familles et l'application des lois de succession. Études sociales et juridiques sur la protection de la petite propriété en France et à l'Étranger.
- SOUCHON. — *La propriété paysanne.*
- VACHER. — *Le Homestead aux États-Unis.*
- VERDELOT (P.). — *Du bien de famille en Allemagne et de la possibilité de son institution en France.*
- VILLEY. — *Cours d'Économie politique.*
- VOGT (G.). — *La Suisse au XIX^e Siècle.*
-

INTRODUCTION

§ I

DE LA PROPRIÉTÉ EN GÉNÉRAL. — ORIGINE DE LA PETITE PROPRIÉTÉ. — SA GRANDE FAVEUR EN FRANCE. — DANGERS AUXQUELS ELLE EST EXPOSÉE PAR LE RÉGIME HYPOTHÉCAIRE ACTUEL, PAR LA SAISIE IMMOBILIÈRE ET L'EXPROPRIATION, PAR LE PARTAGE ET LA LICITATION.

On s'accorde généralement à considérer la propriété comme la sanction légale de l'acte d'appropriation, c'est-à-dire de l'acte d'appréhension physique par lequel une personne dispose privativement d'une chose, en vue de la faire servir à ses besoins.

Ainsi comprise, la propriété implique nécessairement l'existence de mesures spéciales destinées à rendre durable, par ses effets et par ses conséquences, la mainmise, première phase de l'acte d'appropriation : protection du détenteur dans le présent, comme dans l'avenir, et garantie du travail qui se produira sur cette chose, ou à son occasion, contre la violence, la fraude, l'éviction, toutes causes de nature à empêcher totalement ou partiellement l'exercice possible du droit de propriété,

qui n'est en somme que le *jus fruendi, utendi et abutendi* de notre droit civil.

L'idée de propriété, sa raison d'être, sont évidemment contemporaines des premiers essais de vie en commun, d'agglomération, d'organisation sociale, et on comprend que ce n'est qu'après bien des vicissitudes, des changements insensibles et progressifs, aboutissant à des transformations complètes, et parallèlement à la suite des différents régimes qui se sont succédé dans la série des siècles, que la propriété, de collective qu'elle fut à l'origine, soit peu à peu devenue individuelle.

Sous l'empire de ces mêmes causes, auxquelles sont venus s'ajouter le développement de la civilisation et le rôle sans cesse grandissant des individualités, la propriété particulière s'est transformée à son tour, et après être apparue très grande et placée dans des mains peu nombreuses, elle s'est morcelée, dispersée sur des têtes innombrables, si bien que la plupart des immenses domaines sont remplacés, aujourd'hui, par des patrimoines de moyenne et de petite étendue.

Sans prétendre établir de comparaison entre les divers états par lesquels a passé la propriété, même, plus simplement, entre l'ère, pourtant récente encore, des grands domaines où des provinces entières appartenaient à un seul, et notre époque où la terre est divisée parfois jusqu'à l'infini, il convient de mettre en relief les deux plus graves inconvénients économiques du régime d'autrefois.

En premier lieu, nécessité pour le propriétaire de recourir à des intendants, régisseurs ou autres intermédiaires salariés, et, comme conséquence, abdication plus ou moins complète de son autorité et suppression de son initiative.

Le fermage vient en seconde ligne ; il existe aussi

pour la petite propriété, mais dans ses applications à la grande, qui le rend en quelque sorte inévitable, on en apprécie plus vite et plus clairement les dangers.

Il impose en effet, lui aussi, un intermédiaire et, de plus, il est en contradiction flagrante avec les tendances et les aspirations démocratiques auxquelles la grande révolution a donné définitivement l'éveil.

Avec la petite propriété, ces inconvénients se trouvent en grande partie supprimés : on ne commet pas à un agent salarié la culture de son lopin de terre, de son champ ou bien, si l'on est contraint de le donner à bail, l'intérêt général n'en sera pour ainsi dire pas affecté.

Aussi nul ne conteste l'importance capitale du progrès que l'apparition de la petite propriété a marqué dans l'histoire économique et l'intérêt qui s'attache à l'asseoir sur des bases indestructibles. On l'a si bien senti que les efforts se sont multipliés, presque depuis le début du xix^e siècle, pour assurer sa vulgarisation et sa stabilité, en faisant disparaître ses imperfections et en la protégeant contre les périls auxquels l'exposent les éventualités de toutes sortes, notamment les crises agricoles.

Nous voudrions, tout en restant dans le cadre où nous renferment les circonstances, étudier la petite propriété dans ses origines et la façon dont elle se comporte ; rappeler les crises qu'elle a traversées, en montrant les influences qui les ont amenées, et enfin examiner et discuter l'efficacité des remèdes proposés pour une amélioration que bon nombre d'excellents esprits croient réaliser par l'institution d'un *bien de famille insaisissable*. Nous serons servis par l'exemple des réformes déjà accomplies et ainsi nous relèverons les résultats considérables, nous dirions volontiers surprenants, qui ont été obtenus.

L'Amérique du Nord, la confédération jeune et inno-

vatrice a, la première, en 1839, tracé la route à suivre avec son système du *Homestead*, dont les règles et la mise en œuvre seront examinées plus loin, en raison des emprunts importants que nos législateurs lui ont fait dans leurs projets. C'est également plus loin, que nous retrouverons les efforts réalisés par l'Europe entière qui, comprenant la nécessité de généraliser la petite propriété, s'est employée à la vulgariser pour atteindre le plus grand maximum possible dans la production.

L'Europe, en effet, ne pouvait demeurer inerte et indifférente dans le formidable ébranlement dont s'est accompagnée notre Révolution : malgré les résistances intéressées des gouvernements, les bienfaits qu'en devait retirer l'humanité éclatèrent à ses yeux. Aussi quelques années après, dans sa course triomphale, Bonaparte réussit plus aisément qu'on ne le supposerait de prime abord, à faire accepter aux peuples vaincus le principe de nos lois refondues et régénérées.

La petite propriété s'est alors rapidement conquis la faveur que justifiaient les avantages sans nombre dont elle gratifiait ses derniers partisans. En France, l'influence bienfaisante de la Révolution, qui était son œuvre, au souffle de laquelle les privilèges furent abolis, les droits de l'homme proclamés, amena cet ensemble de réformes et d'institutions nouvelles, parmi lesquelles la petite propriété a définitivement affirmé son existence.

L'égalité des droits proclamée ne pouvait s'accommoder de l'attribution, à peu près exclusive, faite jusqu'alors des biens fonciers à la noblesse et la prétention, dont chacun pouvait désormais se réclamer légitimement, d'acquérir la terre, devenait une première cause de morcellement des fiefs et des domaines seigneuriaux. C'était ensuite l'égalité des héritiers dans le partage des patrimoines, succédant aux droits d'aînesse et de mascu-

linité, qui multipliait la masse des détenteurs du sol jusqu'à transformer en propriétaire le serf de jadis, notre paysan d'aujourd'hui.

Le vigoureux essor que, dès ses débuts, la petite propriété a fait prendre à l'agriculture la classe, chez nous, comme un des facteurs les plus importants de la fortune publique : longtemps elle a vécu prospère et a complètement pourvu à l'existence de ses possesseurs ; mais dans la dernière moitié du xix^e siècle, elle a connu des difficultés sérieuses, elle a subi des crises graves et elle a vu poindre les dangers qui l'ont menacée dans son existence même.

La gêne, les embarras ont surtout commencé, pour la petite propriété, avec l'abaissement du prix de ses produits, si sensible après 1870, et avec la période où elle s'est heurtée à ces fléaux naturels, qui trop souvent ont déjoué la vaillance, l'énergie du travailleur des champs, et changé en déceptions amères les plus rians espoirs. Dans sa lutte contre la surproduction étrangère, contre les imperceptibles et d'autant plus redoutables ennemis qui l'ont attaquée, l'établissement de taxes de protection, l'intelligence, non plus que la bonne volonté et le courage n'ont eu, à eux seuls, le pouvoir de la défendre : l'aide du capital s'est faite inévitable, et c'est l'emprunt qui s'est imposé.

Dès lors, on se rend compte comment la petite propriété, après avoir souffert la gêne et les privations, se verra exposée aux dangers, à la ruine et, qui sait, peut-être aussi, à sa fin. Ne se peut-il que la fortune trahisse, une fois de plus, les efforts du paysan, que la terre ingrate se refuse à le dédommager de ses fatigues, et qu'alors survienne le créancier impayé, escorté des gens de justice, qui saisira le champ et la chaumière, sans souci de dévaster un foyer ? La petite propriété aura

cessé d'être et, par contre, le prolétariat se sera enrichi de recrues disposées à accueillir les pires suggestions.

S'il s'était seulement agi de découvrir les causes physiques qui s'en prennent à l'agriculture, de les anéantir ou de les paralyser, le péril serait conjuré sans retour, grâce aux résultats merveilleux dus à l'ardeur éclairée que nos savants ont apportée dans cette étude : mais le mal, complexe dans ses causes aussi bien que dans ses effets, a également besoin du législateur, sinon pour être radicalement guéri, du moins pour être largement atténué.

Il serait injuste de méconnaître les améliorations qu'on s'est déjà efforcé, et non sans succès, d'apporter à la situation. La faculté laissée aux anciennes institutions de crédit d'étendre le champ de leurs opérations, la création de banques spéciales, des Caisses de crédit agricole mutuel ont puissamment contribué à secourir la petite propriété en faisant affluer dans les campagnes les capitaux qui les ont fécondées et fertilisées.

La loi du 30 novembre 1894 sur les « Habitations à bon marché », plus encore que ces institutions, a été une protection sérieuse pour le maintien de la petite propriété, en autorisant l'attribution amiable de la maison à un des co-héritiers.

Mais ces adjuvants, dont toute la portée se mesure d'elle-même, en sont encore à attendre le corollaire sans lequel ils risqueraient, le cas échéant, d'être plus nuisibles qu'avantageux. Qui ne voit en effet, que si les travaux et les dépenses engagés pour la mise en valeur du domaine, n'apportent pas les profits escomptés ; que si la récolte entière vient à manquer, tout comme dans le passé l'expropriation implacable s'ajoutera aux déboires immérités. Dans cette hypothèse, l'emprunt facile, c'est l'évidence même, aurait servi à faciliter la ruine.

Pour parer à cette éventualité, funeste à l'existence de la petite propriété, et qui fait de son intégralité une chimère, des modifications profondes sont à introduire dans notre régime hypothécaire ; le système de la saisie immobilière et de l'expropriation forcée veut être remanié, et aussi longtemps que se fera attendre cette mise au point de nos Codes, il ne sera pas téméraire d'affirmer que la loi civile, occasionnellement, constitue un formidable instrument de désagrégation et de destruction de la petite propriété ; car l'émiettement indéfini des immeubles n'a rien à voir avec cette petite propriété elle-même dont il est une très dangereuse exagération.

Mais ce n'est pas seulement à cette action occasionnelle que notre attention doit s'arrêter. En y regardant de plus près, nous apercevons que notre loi civile est devenue, avec la marche du temps, une cause génératrice directe de la dispersion, de l'émiettement des immeubles et de l'anéantissement du patrimoine familial.

Le chapitre consacré par le Code aux partages et aux rapports, quand on l'examine, simplifie singulièrement cette démonstration.

Se peut-il concevoir en effet un agent plus actif, plus sûr de destruction de la petite propriété, que le principe d'égalité dont le législateur de 1804, forcé de ménager l'ensemble des droits nouveaux conquis par le peuple, et subissant d'ailleurs lui-même les tendances de l'époque, a fait, comme disent les jurisconsultes, l'âme du partage des successions *ab intestat*.

Évidemment, à l'origine, le partage, avec sa réglementation, en dispersant entre un plus grand nombre la fortune immobilière, a puissamment aidé à cette diffusion si désirable de la propriété, qui devait engendrer la classe des petits propriétaires d'aujourd'hui ; mais après un siècle où, à chaque génération, les richesses acquises

ont été fractionnées, il a atteint, pour les petits patrimoines, les limites extrêmes du morcellement, les a rendus désormais impartageables et, par leur égale répartition entre les co-intéressés, il les a soumis à la nécessité inexorable de la licitation. Or, sans nous répandre en violentes protestations contre ce mode de réalisation, et tout en le déclarant fort sage pour sauvegarder de la fraude les intérêts des mineurs et concilier les prétentions divergentes des co-partageants majeurs, il nous sera permis d'en critiquer le formalisme compliqué et de le juger onéreux, surtout pour les bourses modestes. Dans un autre ordre d'idées, nous lui ferons le reproche, plus grave peut-être, de détruire les foyers et parfois aussi d'arracher à la population agricole des forces et des intelligences dont l'utilisation ne sera pas toujours assurée dans les travaux de l'industrie ou dans les occupations de la ville.

Est-ce à dire que la petite propriété coure risque d'être matériellement détruite, par l'effet des phénomènes économiques, des crises agricoles, des imperfections ou même des vices de la législation que nous avons sommairement rappelée ?

Ce n'est certes pas à cette conclusion que nous prétendons rallier les esprits. En parlant de la petite propriété, de son malaise, de ses appauvrissements, de la destruction qui semble la guetter, nous entendons ne faire allusion qu'au patrimoine proprement dit, ou *bien de famille*, si l'on préfère, ainsi qu'aux éventualités contre lesquelles nous avons à nous armer pour en défendre l'autonomie, l'intégralité et la stabilité.

§ 2

IMPORTANCE DE LA PETITE PROPRIÉTÉ. — CRISES AGRICOLES ET ÉCONOMIQUES QUE SON AFFAIBLISSEMENT A CAUSÉES EN FRANCE. — ORIENTATION DU LÉGISLATEUR VERS LE HOMESTEAD AMÉRICAIN. — INSTITUTION DU BIEN DE FAMILLE INSAISSABLE.

A peine indiquée dans les considérations qui précèdent, l'importance qui a mérité au sort du bien de famille une des premières places dans nos préoccupations, vaut qu'on s'y arrête et qu'on la détaille avec quelque précision.

Il y a quelques vingt ou vingt-cinq ans, c'était encore une banalité de parler de l'amour inné, traditionnel qui associait étroitement les destinées du paysan à celles du sol sur lequel l'avaient placé les hasards de la naissance; mais par une sorte d'aveuglement funeste, au lieu d'apercevoir combien le respect et l'expansion de cette passion fécondante importaient au bien public, on se plaisait surtout à la faire servir aux récréations de l'esprit et à y voir « un sujet admirable à mettre en vers français ».

Cette imprévoyance devait fatalement s'expier : à l'heure où la crise s'appesantit sur les populations rurales, où le paysan accablé et saisi dans son bien n'eut plus rien sur quoi concentrer ses espérances, un morne découragement pénétra les cœurs et se manifesta par l'abandon de la culture, la désertion de la campagne et le reflux de ses habitants vers les grands centres.

En peu d'années, nos départements les plus fertiles

perdirent une partie notable de leur population, et c'est pour le voyageur non averti qui les visite, une cause d'étonnement et de tristesse tout à la fois, que de trouver sur son passage, quantité de maisons en ruines ou de villages silencieux, d'où la vie s'est retirée.

Ce furent la destruction, ou, plus exactement, la désagrégation de la petite propriété, l'anéantissement du *bien de famille* consommés par le jeu de la saisie immobilière, qui amenèrent les premières perturbations, avec, comme conséquences immédiates et directes, la raréfaction et le renchérissement de la main d'œuvre, l'augmentation du coût de l'exploitation agricole, la diminution de la rente du sol, la dépréciation de la valeur locative de la terre et, comme couronnement à toutes ces calamités, le formidable accroissement du prolétariat.

De même que les fortunes privées, la fortune publique était gravement atteinte et, pour ne parler que des cotes foncières dont le nombre, depuis 1875, suivait un mouvement ascensionnel, on en a déjà vu disparaître 700.000 environ des tableaux officiels depuis que la crise agricole a éclaté.

L'émotion s'est faite extrême, on le devine, parmi ceux à qui incombent la charge et les responsabilités de notre gestion financière, et quand il fut bien avéré que les tarifs de protection et autres expédients fiscaux ne réussiraient ni à enrayer le mal, ni même à le pallier, on se mit résolument à l'étude des modifications à apporter à notre législation foncière.

C'était la véritable voie à suivre.

Aux améliorations déjà réalisées par la loi du 23 octobre 1884 dans la procédure de la saisie immobilière et dans le tarif des frais applicables aux ventes judiciaires dont le prix d'adjudication ne dépasse pas 2.000 francs, des adoucissements plus marqués ne tardèrent pas à

s'ajouter, et au temps où nous serons dotés d'un autre régime hypothécaire, plus approprié au développement du crédit, la licitation cessera d'être l'inévitable loi de la plupart des partages.

Dans la tâche entreprise, on a pour guide le vœu émis au Congrès de la Propriété foncière de 1900 par la grande majorité des membres partisans des réformes qui assurent la transmission intégrale du foyer familial :

« Il est souhaitable que les réformes partielles déjà
« opérées en faveur de la transmission intégrale et de la
« stabilité du foyer de famille, se généralisent de plus
« en plus, que leur champ d'application soit élargi, que
« les dispositions qu'elles contiennent deviennent de
« droit commun, et qu'elles réglementent la transmis-
« sion de tout bien de famille, sans qu'il y ait à se
« préoccuper soit de la nature, soit de l'importance du
« bien (1). »

Mieux encore, on a, pour s'éclairer, les modifications déjà introduites par les divers États dans leur législation foncière et, par dessus tout, le régime du *Homestead*, dont on a pu dire qu'il porte en lui le germe des perfectionnements déjà obtenus, tout comme de ceux qu'on rêve de nous apporter.

Nous allons étudier cette innovation si ingénieuse et si sage du législateur américain ; ensuite nous passerons en revue ce que les autres législations étrangères ont tenté ou déjà fait en faveur de leur régime foncier ; enfin nous exposerons la série des efforts auxquels on s'est livré chez nous pour protéger les petits patrimoines, efforts qui paraissent devoir aboutir, dans un temps assez rapproché, à l'institution du bien de famille insaisissable.

(1). Projet du Ministre de l'Agriculture.

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE I^{er}

LE HOMESTEAD AMÉRICAIN

Bien que la situation actuelle marque un progrès effectif sur l'ancien état de choses, des réformes nombreuses s'imposent encore et leur accomplissement permettra, peut-être, d'obtenir le résultat vers lequel doivent tendre tous les efforts et que nous connaissons déjà, à savoir la fixation de la petite propriété.

Une des idées les plus heureuses qui ait pris naissance à ce sujet, est sans contredit celle de la *constitution des biens de famille insaisissables*. Nous n'avons rien à créer en France et notre tâche se bornera à jeter les yeux sur un modèle déjà existant et à nous y conformer.

L'Amérique du Nord, à la vie si intense et si fébrile, quoique étant toute récente comme nation organisée, a déjà traversé bien des crises, et l'histoire de sa propriété compte de nombreuses pages fertiles en faits concluants.

Le *Homestead* a pris naissance au Texas ; il s'est peu à peu généralisé dans toute la Confédération : une adaptation de ce système à nos mœurs, à nos habitudes, est imminente, à en croire le courant d'opinions si favorable qui s'est énergiquement manifesté chez nous, à plusieurs reprises, depuis quelques années. Mais avant de voir comment se fera l'adaptation désirée, il convient d'examiner ce qu'est le *Homestead* et dans quelles circonstances les États-Unis d'Amérique ont été amenés à l'instituer.

Ce mot de *Homestead* est composé de : « Home », qui signifie foyer, lieu de réunion de la famille et de « stead », par lequel on exprime l'idée de base, de siège ; il désigne bien clairement ce qu'il représente, c'est-à-dire le siège, l'assise du foyer ; par extension les Américains y comprennent, en même temps que la maison d'habitation de la famille, l'étendue de propriété qui se trouve à l'entour et qui lui est contiguë.

Malgré que le mot soit assez précis par lui-même, la langue juridique en a consacré deux sens absolument différents, correspondant à deux institutions distinctes, mais toutes deux purement américaines dans leur origine, dans leur caractère, dans leur essence. Il y a deux sortes de *Homestead* : le *Homes-*

tead légal ou *fédéral* dont nous ne parlerons que pour mémoire, et le *Homestead exemption* qui demande d'importants développements.

§ I

Le Homestead légal — Historique

C'est en 1862, au cours de la guerre de sécession, que le *Homestead légal* ou *fédéral*, a été voté ; il attribuait à tout citoyen, et même à tout étranger immigrant, majeur de 21 ans et chef de famille, la possession gratuite de 160 acres (65 hectares), prises sur le domaine public, moyennant l'obligation d'habiter, pendant cinq ans au moins, sur la terre cédée et de la mettre en valeur ; la cession était inaliénable et insaisissable.

Ces libéralités de la loi imprimèrent un grand élan au mouvement d'immigration, amenèrent le peuplement rapide et le défrichement des vastes territoires du Far-West, en donnant une ampleur extrême à la production agricole.

Cela s'explique naturellement : un pays neuf, des populations nouvelles, sont un champ d'expérience très heureusement choisi pour y tenter des essais même quelque peu hardis.

Mais le *Homestead légal* ne saurait être transplanté dans une contrée anciennement habitée comme l'est la France, où toutes les terres culti-

vables sont depuis longtemps appropriées, mises en valeur et où l'État ne possède pas de domaines susceptibles d'être livrés à la colonisation.

Toutefois, s'il en est ainsi de la France continentale, la France coloniale pourrait peut-être recourir à ce moyen pour peupler et féconder de vastes espaces inoccupés qui appellent le bienfait de l'immigration et du travail humain.

§ II

Le Homestead Exemption

Le *Homestead exemption* est celui qui nous intéresse le plus particulièrement, car il s'agirait de l'acclimater chez nous ; les auteurs des propositions de loi soumises dans le courant de l'année 1894 à la Chambre des Députés et le projet de loi de M. le Ministre de l'Agriculture Mougeot, de 1904, s'en sont inspirés.

Ce *Homestead* dérive du pouvoir législatif qui appartient à chacun des États de l'Union ; c'est le privilège du foyer domestique qui a pour effet, non de concéder à un citoyen une plus ou moins grande étendue de propriété, mais seulement et surtout de protéger la propriété déjà existante entre les mains d'un chef de famille, contre l'éviction résultant de la saisie, et ce, dans des conditions déterminées.

Ce privilège, dit un jurisconsulte américain, s'ap-

plique à : « la résidence de la famille possédée, « occupée, consacrée, limitée, exempte de saisie et « atteinte dans son aliénabilité, conformément aux « prescriptions des statuts. »

Ce dernier sens si précis et l'étymologie du mot sont en accord parfait.

a) HISTORIQUE

C'est au Texas qu'il faut chercher la toute première origine du *Homestead*.

La loi protectrice du foyer de famille y a été promulguée le 26 janvier 1839, à la suite d'une crise devenue fameuse dans l'histoire économique des États-Unis, et au cours de laquelle, pendant trois ans, les ruines se multiplièrent à un tel point qu'on n'a pas craint de dire que le tremblement de terre le plus violent n'aurait pas produit des conséquences aussi terribles.

b) LES BANQUES

Les banques furent la cause première de ce phénomène si remarquable : à l'époque dont nous parlons, elles étaient très nombreuses et leur rôle économique et social avait acquis une importance considérable. Lorsque les États-Unis, en effet, se furent définitivement affranchis du joug de l'Angleterre, un champ immense, plus vaste assurément que l'Europe tout entière, s'ouvrit à l'activité américaine. L'offre du travail, qu'étaient des bonnes volontés à toute épreuve et d'énergiques résolutions,

était abondante, mais elle ne suffisait pas et il fallait des capitaux.

Le besoin en était impérieux et personne ne proposait de remède. Il se produisit alors un fait que cette situation particulière avait rendu inévitable : des sociétés de crédit, des banques se formèrent qui, dans les débuts, rendirent des services appréciables ; mais bientôt, le cercle des opérations s'augmentant sans cesse, ce fut de la frénésie ; l'énormité des intérêts qu'on leur offrait de toutes parts désorienta les banques qui furent ainsi très vite amenées à émettre du papier jusqu'à une valeur quinze et même vingt fois supérieure au numéraire contenu dans leurs caisses. Les fraudes furent nombreuses, de toute sorte et de toute importance. Enfin la spéculation ne connut plus de bornes et une période d'engouement indescriptible, de *boom*, comme on dit là-bas, commença, dont la conséquence devait être un véritable désastre.

Le 10 mai 1837, une des banques les plus importantes fit faillite et ce fut le signal d'un krach général. Les autres sociétés foncières s'affolèrent et celles d'entre elles qui avaient consenti des prêts très nombreux, firent toutes diligences pour rentrer dans les avances qu'elles avaient fournies. Mais les débiteurs se trouvèrent dans l'impossibilité absolue de rembourser, et les Tribunaux de l'Union se virent assaillis d'un nombre incalculable de demandes en déclaration de faillite, à un point tel que bientôt ils ne purent plus y suffire. Le travail et sa récompense, les productions, s'arrêtèrent partout ; le mouvement

social se trouva à peu près complètement suspendu, parce que le papier, émis dans les conditions que nous avons dites, alla jusqu'à perdre 80 % de sa valeur. En 1839, 959 banques fermèrent leurs comptoirs ; 33.000 faillites furent déclarées, dans une période de moins de deux ans, et 444.000.000 de dollars, c'est-à-dire 2.500.000.000 francs furent perdus.

Ce n'est pas tout ce qu'il y a à signaler de ce cataclysme : il se produisit le fait, observé souvent ailleurs, que les ouvriers, les travailleurs que leur situation avait empêchés, quand les circonstances s'y prêtaient encore, de profiter de cette « sarabande des millions », comme on disait alors, se trouvèrent les plus atteints et eurent plus à souffrir de cette période que les agioteurs eux-mêmes ; alors que personne ne voulait, ni surtout ne pouvait plus leur prêter un cent, alors que le bon marché le plus dérisoire ne triomphait plus des difficultés commerciales, les créanciers exigèrent leur paiement et, faute de l'obtenir, procédèrent à des saisies ; de la sorte, ce que les paysans avaient acheté aux cours les plus élevés : ferme, animaux, outils, semences, fut vendu sur saisie, aux cours les plus bas.

La société du Parti des Travailleurs se fonda alors qui, grâce à son journal et à sa propagande, exerça une influence des plus salutaires et, avec le nouveau courant d'idées auquel elle donna l'impulsion première, le travail engagea la lutte contre le capital. La prison pour dettes fut supprimée en 1833, puis par réaction exagérée, dans le sens de la protection du débiteur, la loi fédérale sur les faillites fut votée ;

elle constituait une violation odieuse du droit de propriété, mais ses effets furent très vite contrebalancés par l'abolition du *Bankrupt act* qui lui est un peu postérieure.

L'apparition de la législation du *Homestead*, au cours de cette évolution, peut-être considérée comme très normale, car à l'époque de cette profonde et redoutable crise, et avant les deux lois auxquelles nous venons de faire allusion, il n'existait, aux États-Unis, aucune législation relativement aux faillites et aux banqueroutes : l'usage était que le créancier avait le droit imprescriptible de s'emparer de tous les biens présents de son débiteur insolvable et même de ce qu'il pourrait posséder dans l'avenir.

c) LE TEXAS EN 1839

Or, le Texas venait de se séparer du Mexique, et de se constituer en république indépendante. Les gens ruinés, victimes de leurs créanciers, et que leur tempérament poussait à tenter de nouveau la fortune, ne tardèrent pas à y affluer, ce pays offrant pour eux l'inappréciable avantage de ne pas faire partie de l'Union, et ses lois, ses usages étant particuliers à son territoire : là, pas de routes, mais de grandes étendues en friche où les débiteurs étaient certains d'échapper à leurs créanciers. Ils se mirent à la besogne avec cet esprit des affaires qui caractérise les Américains et avec la décision de se refaire une situation, si bien que, grâce à leur très grand nombre, à leur travail opiniâtre et intelligent, les

résultats n'eurent pas à se faire longtemps attendre. De 1836 à 1840, la population monta de 70.000 à 250.000 habitants ; le Texas, qui était un minime territoire inculte, acquit bientôt une propriété agricole dépassant les prévisions les plus optimistes. Cette transformation soudaine, pour ainsi dire, cette richesse, cette abondance vraiment prodigieuse, provinrent principalement de la première loi du *Homestead*, promulguée en 1839, loi très sage, très modérée et atteignant exactement les fins que le gouvernement s'était proposées.

d) LA PREMIÈRE LOI DU HOMESTEAD

Voici le texte initial de cette loi :

« Depuis et après le vote de cette loi, il sera
« réservé à chaque citoyen, ou tête de famille,
« vivant sur le territoire de cette république, libre
« et exempt de toute mesure d'exécution émanée
« d'un tribunal quelconque investi de la juridiction
« compétente, 50 acres de terre ou un lot de terrain,
« situé dans une ville, y compris l'habitation et les
« améliorations faites, pourvu qu'ils n'excèdent pas
« une valeur de cinq cents dollars ; tous les meubles
« et ustensiles de cuisine, pourvu qu'ils n'excèdent
« pas une valeur de deux cents dollars ; tous
« instruments aratoires, jusqu'à concurrence de
« cinquante dollars au maximum ; tous outils, ins-
« truments et livres se rapportant à la profession
« du débiteur ; cinq vaches à lait, une paire de
« bœufs ou un cheval, vingt porcs et toutes les

« provisions nécessaires à la consommation d'une
« année ; et toutes les lois ou parties de lois, en
« opposition ou contradiction avec les dispositions
« de cet *act* seront dès à présent abrogées. Il
« demeure entendu que cette loi n'affecte pas les
« contrats entre parties, antérieurement conclus. »

Le fonds de cette loi organique, il n'est pas sans intérêt d'en faire l'observation, ne créait rien de nouveau et l'on voit, pour peu qu'on étudie le passé des législations des États d'Amérique, que dès avant sa mise en pratique, la préoccupation s'était manifestée de restreindre la trop grande étendue des droits de poursuites mis aux mains des créanciers.

Ainsi, en 1820, lorsque le Mexique était colonie espagnole, la loi contenait de nombreuses exemptions de saisies. Les Institutes d'Axo et de Mommul avaient retiré de la liste des objets saisissables : les instruments agricoles, les animaux employés dans la culture, les pains des boulangers, les outils des artisans, les livres des avocats et des étudiants, les lits, hardes et autres objets essentiellement nécessaires à la vie journalière.

On peut signaler encore la loi du 24 janvier 1823, promulguée par le Mexique, et qui concerne l'exemption de la saisie pour les instruments agricoles, les machines, les autres outils apportés par le colon sur la terre, pour son usage, à l'époque de son entrée dans l'État ; pour les marchandises introduites par chaque famille, jusqu'à concurrence de 2.000 dollars.

La loi de Homestead ne faisait donc que reprendre

une idée connue lorsqu'elle défendait contre toute mesure d'exécution, c'est-à-dire, lorsqu'elle déclarait insaisissable le domaine familial qu'elle instituait et organisait; l'innovation qu'elle consacrait et dont la hardiesse augmente encore le prix, était d'étendre à la terre, l'insaisissabilité, jusqu'alors essentiellement réservée, dans certains cas, à la propriété mobilière, et, non point pour dispenser le débiteur de payer ses créanciers mais, ce qui est tout différent, pour lui rendre cette obligation plus supportable et moins ruineuse dans des circonstances données, par exemple, dans des temps de crise.

Le principe du *Homestead* fut accueilli bientôt par d'autres Etats, il fut adopté :

En 1849, par le Vermont et le Wisconsin ;

En 1850, par le New-York et le Michigan ;

En 1851, par l'Indiana, New-Jersey, Delawarre ;

En 1864, par le Nevada ;

Et, aujourd'hui, tous l'ont adopté, sauf l'Orégon, la Pensylvanie, le Rhod-Island et la Colombie.

§ III

Caractères distinctifs et effets du *Homestead*, ses conditions d'existence

Le *Homestead* ne peut exister qu'à quatre conditions :

a) Il faut que le constituant ait un droit quel qu'il soit, de propriété, d'usufruit, etc., sur l'immeuble qu'il prétend occuper à titre de *Homestead*.

b) Il faut que le constituant ait la qualité de « tête de famille ».

c) Il faut qu'il occupe effectivement le fonds.

d) Il doit enfin déclarer, dans des conditions données, son intention d'occuper le fonds à titre de *Homestead*.

Reprenons successivement ces quatre conditions.

a) La première condition est d'une évidence telle qu'on la passe le plus souvent sous silence ; mais comme la loi de *Homestead* ne se propose pas de donner un asile à ceux qui n'en ont pas, elle est néanmoins essentielle et elle concourt, non à conférer un titre, mais à le garantir dans l'intérêt de la famille, du foyer et, en même temps, de la Société.

b) La famille comprend, ici, un ensemble de personnes vivant sous un même toit et sous l'autorité morale d'un même individu, parents ou enfants, la plupart du temps ; mais il y a de très nombreuses extensions du principe dans les différentes législations des États.

c) Il faut que l'immeuble serve à la résidence, à l'habitation de cette famille ; peu importe qu'il y ait une véritable maison, une cabane, une baraque en planches ou même une simple tente ; on y adjoindra les annexes, granges, écuries, étables, etc., que couvrira le privilège du *Homestead*, parce qu'il est de son essence de protéger la maison et toutes les dépendances qui lui sont nécessaires : champs,

terrains voisins, sans lesquels on aurait de la difficulté à concevoir la vie possible, pour la famille, et dont la forme, l'étendue, l'aménagement constituent autant de manifestations frappantes de la première intention d'habiter et de résider. Ne seront pas insaisissables, toujours en vertu du principe que seul le foyer est protégé, la maison louée à un tiers (puisque la famille ne l'habite pas), le bureau, l'atelier, s'ils sont indépendants du domicile (1).

d) La dernière des conditions requises par la loi est une déclaration expresse et publique qui servira de point de départ à l'insaisissabilité. Les modalités dont elle doit s'accompagner varient suivant les législations.

Dans la majorité des États de l'Union, on se contente de l'occupation réelle, qui est considérée comme une mesure de publicité largement suffisante.

Un autre système est pratiqué qui nous paraît de beaucoup le meilleur, en ce qu'il offre plus de garantie de sécurité : déclaration spéciale sur le registre du *Registrar of deeds* destinée à avertir les tiers. Il y a naturellement des variations de détail : descriptions de l'immeuble, appuyée d'une évaluation de la valeur ; inscription du mot *Homestead*, en marge de la transcription, sur le registre, de l'acte d'acquisition ; déclaration faite sur un registre spécialement institué pour le recevoir, le *Hard book* ; inscription sur le registre ordinaire des mutations de propriété ; description de l'immeuble,

(1) Sauf au Texas.

signée de la main du déclarant et attestation, sous la foi du serment, de l'exactitude du contenu.

§ IV

Les Effets juridiques du Homestead

Les effets juridiques du Homestead peuvent facilement se ramener aux deux propositions suivantes :

- a) Restriction du droit d'aliénation du mari ;
- b) Insaisissabilité du bien constitué en Homestead ;

a) RESTRICTION DU DROIT D'ALIÉNATION DU MARI

Le propriétaire du Homestead, quand il est marié, n'en peut consentir valablement l'aliénation qu'avec le concours de son conjoint, sans qu'il y ait d'ailleurs à distinguer si la constitution du bien en Homestead a été, ou non, antérieure à la célébration du mariage. C'est, en effet, une fiction de la loi que celui des époux qui a constitué un Homestead, par le fait du mariage et sans convention particulière, fasse participer son conjoint à l'intégralité de son droit, de telle sorte que « le véritable propriétaire du Homestead soit une personne à deux têtes dont l'individualité unique se composerait du mari et de la femme ». Conséquences : le propriétaire primitif ne pourra plus aliéner sans son conjoint, sous peine de voir annuler la vente comme consentie *a non*

domino ; il ne pourra pas davantage, à lui seul, contracter d'obligation exécutoire sur le Homestead, quelle que soit, d'ailleurs, la nature de cette obligation.

L'aliénation du Homestead n'est pas soumise à des règles identiques dans tous les États, et nous en voyons deux, le Texas et l'Arkansas, qui autorisant la vente, lorsqu'elle réunit le consentement des deux époux, prohibent cependant l'hypothèque et, par suite, toute aliénation qui équivaldrait à une hypothèque déguisée.

Les autres États ne font aucune distinction entre les différents modes d'aliénation que leurs lois subordonnent à l'unique condition d'une manifestation simultanée de l'accord et des volontés des deux époux.

Quant à la forme suivant laquelle doit se manifester le concours de la femme à l'acte de vente ou au contrat d'hypothèque, elle est assez variable : tantôt, la simple signature de la femme est suffisante ; parfois, cette signature doit être précédée du consentement clairement exprimé ; on voit aussi certaines législations exiger la certification, devant le *notary*, que la signature apposée est bien celle de la femme et qu'elle a été donnée en pléines liberté et connaissance de cause. Il convient de signaler enfin, entre autres modalités, celle qu'instituent des décisions émanées de certains tribunaux américains, prescrivant qu'un officier public interroge la femme pour qu'elle renouvelle expressément son adhésion, et ce, en dehors de la présence de son mari.

Ajoutons que ce consentement de la femme, sous quelque forme qu'il soit exprimé, n'a aucune valeur s'il survient postérieurement à la vente.

Ces règles sont absolues ; le concours des deux époux est nécessaire, et il ne reste aucune possibilité à l'un d'eux, d'aliéner seul le Homestead ; peu importe l'acte auquel il aurait recours. Il en serait de même si dans un testament, valable pour le tout, il disposait de l'habitation familiale. Le testament serait, quant à la disposition particulière intéressant le Homestead, tenu pour nul et non avenu.

Qu'advierait-il cependant dans le cas où, au mépris de la loi, une aliénation aurait été consentie par le mari seul ?

Faudrait-il décider que l'acte ne serait pas entièrement nul, qu'il serait maintenu au regard du mari, sauf à permettre à la femme et aux enfants d'en demander la nullité partielle, en tant qu'il porterait atteinte à leurs droits ?

Aux termes d'une jurisprudence constante, invariable, cette aliénation, vente ou hypothèque serait radicalement nulle, et la nullité pourrait en être invoquée, non seulement par les parties lésées, la femme et les enfants, mais encore par le mari lui-même.

Comme conclusion à cet ordre d'idées, disons que la pleine capacité n'appartient qu'au conjoint survivant, ou bien encore à celui qui aurait vu prononcer le divorce en sa faveur.

b) INSAISSABILITÉ DU BIEN CONSTITUÉ EN HOMESTEAD

L'Insaissabilité du bien de famille avec la possibilité d'invoquer ce bénéfice en toute occurrence, tel est le deuxième effet juridique, réellement important qui s'attache au Homestead.

Mais cet avantage, cette protection accordés à tous les foyers sans distinction, aux plus pauvres comme aux plus riches, dans quelles limites de valeur et d'étendue se feront-ils sentir ?

L'évidente nécessité d'une délimitation précise est apparue aux États intéressés, mais tous n'ont point adopté les mêmes bases ni le même système et voici, à cet égard, les principales dispositions à relever.

I. Un certain nombre d'États se sont tenus à une limitation unique en valeur, sans que d'ailleurs cette limitation soit la même pour chacun d'eux (1).

Ce système, recommandable en ce qu'il empêche le débiteur de soustraire une somme exagérée aux poursuites de ses créanciers, présente des inconvénients qui ne sont pas explicables. Souvent, par exemple, il arrivera ou il pourra arriver que le débiteur, établi à la ville, soit impuissant à conserver intact son Homestead peu considérable, pourtant, mais qui excédera, en raison même de sa situation, la valeur fixée par la loi, tandis que le débiteur habitant la campagne, en une région où la terre

(1) 500 dollars : New-Jersey et Vermont. — 1.000 dollars : Illinois, Ohio, Kentucky, les Deux-Carolines, Tennessee, New-York, Virginie. — 5.000 dollars, Californie, Idaho, Nevada.

serait pour ainsi dire sans prix, continuera à occuper paisiblement, à l'abri des légitimes exigences de ses créanciers, une habitation d'une importance manifestement supérieure aux besoins de sa vie. Dans le premier cas, c'est l'existence même du foyer qui est en cause; c'est, au contraire, dans le second cas, le superflu donné peut-être en prime à la mauvaise foi. Il est bien évident que ce ne sont point là les résultats envisagés par le législateur.

II. Dans les Etats de Michigan, d'Alabama, de Missouri et de Nebraska, on a préféré la fixation d'une double limite, en valeur et en étendue, parce que l'on y a estimé qu'un débiteur ne devait en aucun cas pouvoir prétendre à un Homestead d'une étendue exagérée, quelle que fût d'ailleurs sa valeur.

III. Un certain groupe d'États a adopté une limitation en superficie avec une moyenne différente pour les habitations rurales et pour les habitations urbaines (1). Ce système répond bien au vœu de la loi, mais malheureusement il laisse au débiteur la possibilité d'accumuler sur sa terre une fortune parfois considérable, représentée par des améliorations de toute sorte et, de cette façon, aiderait éventuellement à favoriser la fraude.

Ces trois systèmes de limitation qui dominent aux États-Unis, se prêtent à de multiples combinaisons, dont quelques-unes même ont été adoptées par certains parlements, mais qui ne sauraient trouver leur place en cette étude où il aura suffi de donner

(1) Floride, Kansas, Minnesota, Wisconsin.

un aperçu général des limites dans lesquelles le principe de l'insaisissabilité, dans les États de l'Union, couvre le bien de famille contre la saisie et l'expropriation forcée (1).

On entend bien que le bénéfice de l'insaisissabilité, quoiqu'il tienne à l'essence même du Homestead, ne pourrait cependant pas être opposé à tous les créanciers sans distinction et qu'on serait irrecevable, certainement, à l'invoquer contre ceux dont les droits, sur l'immeuble, remonteraient à une époque antérieure à la promulgation des lois organisant le bien de famille, ou dont la créance serait plus ancienne que la constitution même de l'immeuble.

En décider autrement, c'eût été aller à l'encontre du principe de la non rétroactivité des lois, anéantir les droits acquis et mettre en péril toutes les garanties sociales.

Aussi ne serait-il pas exact de considérer qu'il y a là des *exceptions* à la règle de l'insaisissabilité, ce sont à proprement parler des *barrières* qu'il y faut voir.

Les dérogations à la rigueur du principe s'apercevraient plutôt quand le droit de saisir est laissé même au simple créancier chirographaire, dont les fonds ont été employés à l'acquisition du Homestead, ou de l'une de ses parties et, plus encore, quand

(1) Le système mixte le plus original est encore celui qui a été adopté par le Parlement du Texas qui fixe un maximum unique de 200 acres d'étendue pour les immeubles ruraux et de 5,000 dollars de valeur pour les biens urbains.

ce même droit est accordé pour assurer le recouvrement de certaines créances que leur nature, autant que la situation de leurs titulaires, recommandaient à la sollicitude du législateur ; qu'il fallait, dans l'intérêt commun, protéger contre le mauvais vouloir ou la mauvaise foi, toujours à craindre du débiteur. A cette catégorie appartiennent le salaire des six derniers mois dû aux domestiques ou aux ouvriers, le prix des denrées ou des aliments dont les fournisseurs n'ont pas été payés, l'honoraire réclamé par le médecin pour les soins qu'il a donnés.

Pour ceux-là, comme pour l'acquéreur régulier à qui tout ou partie de la chose vendue n'a pas été livré, comme pour le créancier hypothécaire dont le titre est valable, le droit de poursuite demeure intact et peut être, par conséquent, exercé même par la voie de la saisie.

Il s'est trouvé des esprits, totalement conquis par les avantages du nouveau régime, qui ont soutenu que l'État, la Commune ne devraient jamais saisir le *Homestead* des contribuables pour le recouvrement des impôts, sous prétexte que l'État est un créancier comme un autre, que ses droits, certes aussi respectables que ceux des simples particuliers, ne méritent pourtant aucun privilège et qu'il est enchaîné par les lois qu'il promulgue.

Cette thèse fut défendue à la première discussion du projet, mais les États ont décidé, avec juste raison, qu'en tant que créanciers d'impôts, ils pourront toujours saisir les *Homestead* qui profitent des services publics, qu'assure seul le paiement des

contributions, et qui doivent, par conséquent, apporter leur part à ces services publics, en en supportant proportionnellement les charges.

Au surplus, ce serait une erreur de supposer, d'après ce qui précède, que dans tous les cas le créancier chirographaire restera désarmé en face du *Homestead*. Des distinctions sont à faire et il y aura à tenir compte des circonstances. Ainsi le créancier dont le débiteur, en vue de se soustraire à ses engagements ou à ses obligations, aurait constitué son bien en *Homestead*, pourra demander, par une action analogue à l'action paulienne de l'article 1166 de notre Code civil, la nullité de cette constitution, à charge par lui d'établir la mauvaise foi et le préjudice qu'il a éprouvé.

Mais, réserve faite des restrictions que nous venons de signaler, le bénéfice de l'insaisissabilité s'exerce pleinement et s'étendrait même au prix du *Homestead* si, contrairement aux dispositions de la loi, mais conformément à ses intérêts économiques, le chef de famille l'avait aliéné.

Les faveurs de la législation du *Homestead*, qui se propose la préservation des intérêts de la famille et non point de l'individu, sont refusées au débiteur qui, sous l'influence d'une cause quelconque, cesse d'être « tête de famille » ; elles sont au contraire maintenues à la famille dont le chef vient à disparaître, car alors plus que jamais elle mérite toutes les sollicitudes et toutes les protections, et que c'est d'ailleurs en semblable conjoncture qu'il est donné d'apprécier la portée considérable de la loi.

Quant à la veuve, elle n'est point traitée partout de même, et tandis que certains États ne lui reconnaissent qu'un droit d'usufruit, *life estate*, d'autres vont plus loin et lui attribuent la pleine propriété, *fee simple title*. Elle peut conserver ce qu'elle a, le céder à titre onéreux ou gratuit, sans s'inquiéter de requérir un consentement quelconque, dût-elle même compromettre l'intérêt de ses enfants mineurs qui continuent à habiter le *Homestead* et à y vivre jusqu'à leur majorité révolue, ou plus exactement jusqu'à la majorité du plus jeune d'entre eux. Que si, avant cette époque, l'un d'eux quittait la maison pour aller de son côté fonder une famille, il perdrait le bénéfice du *Homestead* d'où il se serait éloigné.

Des quelques notions qui précèdent, bien suffisantes pour l'étude que nous avons entreprise, le *Homestead* se dégage dans ses grandes lignes et nous laisse découvrir son but à la fois politique, économique et social.

On méconnaîtrait l'esprit et on jugerait superficiellement les conséquences des lois qui l'ont organisé, si on pensait qu'elles ont eu pour objet et pour effet de favoriser le débiteur au détriment du créancier ; elles n'ont même pas été faites pour conserver à la famille un patrimoine quelconque, formé de n'importe quels biens ; leur fin unique a été d'assurer un foyer stable au père, aux enfants, en facilitant l'acquisition d'une maison où tous les membres du groupe familial trouveraient un logement et un abri, et du même coup seraient garantis contre les

risques et les maux qui guettent ceux qui ont chaque jour à résoudre le problème de leur existence. Il en est si bien ainsi que les familles, mises par leur propre situation, ou par des conditions particulières, dans l'impossibilité de réaliser cet asile, demeurent en dehors de cette protection légale.

En un mot, il se faut pénétrer de cette vérité que ce n'est pas un sentiment de charité qui préside à cette organisation, que ce n'est pas davantage un système d'assistance que le législateur américain a institué, et que le *Homestead* répond à un intérêt sagement compris de prévoyance sociale, en créant le foyer et en lui concédant certaines immunités dont le meilleur profit revient à l'État et à la Collectivité.

CHAPITRE II

LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES

ALLEMAGNE

Au point de vue juridique, aussi bien qu'au point de vue économique, l'Allemagne est le pays de la diversité par excellence : là, en effet, aucune unité dans la législation, et c'est un sujet de légitime surprise que d'y voir à tout moment voisiner de très vieilles coutumes, plusieurs fois séculaires, avec les principes d'égalité que notre grande Révolution a propagés dans le monde.

Les traditions et les mœurs de la féodalité ont cependant marqué d'ineffaçables empreintes, très aisées à retrouver, dans les pays d'outre-Rhin ; les fiefs seigneuriaux y ont longtemps été conservés et, aujourd'hui encore, les propriétaires des grands domaines y jouissent de faveurs particulières. Il n'a rien moins fallu que la force irrésistible des idées et l'apparition d'un prolétariat agraire dont il impor-

taît, au salut même de la Constitution sociale à laquelle on est si attaché, d'enrayer la marche, pour que le législateur allemand songeât à créer comme « une bourgeoisie rurale » (Ein Bauernstaud), qui, participant aux bienfaits de la propriété individuelle, saurait conjurer le morcellement indéfini des patrimoines, l'émiettement du sol.

Disons que, sans sortir de chez eux, pour les guider dans l'accomplissement de cette œuvre, les promoteurs de la réforme possédaient déjà de précieux éléments dans certaines coutumes immémoriales, telles que « l'Anerbenrecht », demeurées en vigueur en une grande partie de l'Allemagne, et dans le souvenir des mesures tentées au xviii^e siècle, en vue de ce qu'on avait appelé « la Colonisation intérieure en Prusse ». Ils devaient d'ailleurs en extraire les règles fondamentales suivant lesquelles les biens ruraux seront constitués et intégralement conservés dans la famille.

I. — CONSTITUTION DU BIEN

C'est à des nécessités d'ordre économique qu'on a pensé obéir lorsque, au xviii^e siècle, fut conçu et organisé le plan d'une colonisation intérieure en Prusse; on voulait, avec l'excédent de population de certaines contrées, donner de la vie et apporter un peu de richesse à quelques provinces déshéritées; on aboutit surtout à des mécomptes et on ne s'attarda pas outre mesure à cette première expérience.

Beaucoup plus tard, vers 1880, la méthode fut reprise et adaptée à des desseins politiques ; elle devait aider, par la création des « Ansiedlungsgüter » ou biens de colonisation, à la germanisation des provinces polonaises. Les détails d'application en furent arrêtés dans la loi du 26 avril 1886 qui mettait cent millions de marks à la disposition du gouvernement pour acquérir les terrains et subvenir aux frais de premier établissement. Des paysans, des ouvriers, des travailleurs de toutes catégories furent à ce moment appelés du fond de la Westphalie et du Hanovre, qui implanteraient l'esprit germanique parmi les populations restées réfractaires.

Un nouvel échec marqua cette deuxième tentative. Argent et peines furent dépensés en pure perte et il semble même que les sacrifices consentis et les moyens mis en œuvre aient accru cette influence polonaise qu'on avait à cœur de ruiner.

En dernière analyse, le système a été employé, dans l'intérêt social proprement dit, à endiguer le socialisme envahissant.

Comprenant qu'il n'est pas, contre les dangers du prolétariat, de remède plus efficace que la diffusion de la propriété, le législateur s'est appliqué à rechercher les moyens de multiplier les domaines de moyenne et petite étendue, les propriétés parcelaires, et d'en mettre l'acquisition à portée des ouvriers et des paysans sans travail et sans ressources.

Les déplorables conséquences financières de la loi du 26 avril 1886, qui faisait l'État acquéreur des terres, le chargeait du lotissement des domaines et lui laissait le soin d'y installer des colons, conseil-lèrent l'adoption des dispositions insérées dans les lois des 27 juin 1890 et 7 juillet 1891.

Au lieu d'acheter et de revendre, l'État n'est plus qu'un intermédiaire officieux. Les Commissions générales, instituées pour l'exécution des lois agraires promulguées le 2 mars 1850, et où toutes les compétences sont représentées, président à la constitution des *Rentengüter* ou biens à rente ; elles se chargent de réunir les demandes de vente, de recueillir les renseignements les plus circonstanciés sur les cessionnaires éventuels, puis elles délèguent un commissaire qui s'abouchera avec le propriétaire ayant manifesté l'intention de vendre, fixera une évaluation et accomplira les formalités et travaux préparatoires. La Commission statue ensuite sur le rapport de son délégué, qui n'a plus qu'à surveiller l'exécution des mesures arrêtées quant au nombre, à la contenance, à la composition des *Rentengüter*.

Le vendeur ne touche son prix que lorsque la totalité des propriétés parcellaires, prises sur son domaine, a été achetée par ceux des postulants au Colonat, dont les conditions et les aptitudes ont été vérifiées par la Commission. Ce sont généralement des cultivateurs ou journaliers agricoles originaires de la région, familiarisés avec le climat, la nature du sol et les modes de culture en usage dans le pays,

mais hors d'état de se libérer par leurs propres moyens (1).

L'État vient à leur secours en rouvrant les *Rentanbank*, ou banques spéciales agricoles, que la loi du 2 mars 1850 avait créées et dont la fermeture, à deux reprises, avait été prescrite par la loi du 26 avril 1858 et par celle du 31 décembre 1883.

Le vendeur reçoit en paiement de la *Rentenbank*, des lettres de rentes au porteur, garanties par l'État, jusqu'à concurrence des trois quarts de son prix ; l'autre quart lui est versé comptant par l'acheteur ou acquitté au moyen d'une rente non amortissable. Ainsi la banque, pour les trois quarts du prix, devient crédi-rentière vis-à-vis du colon qui la remboursera en soixante annuités et demie, ou en cinquante-six annuités et demie, comprenant les intérêts et l'amortissement, suivant que le taux des arrérages sera de 3 1/2 ou de 4 %.

L'opération lui procure un bénéfice de un demi pour cent avec lequel elle avance au colon ses frais d'installation et ce qu'il lui faut pour la construction de ses bâtiments.

Le succès n'a pas répondu aux espérances que l'entremise gouvernementale avait fait naître ; néanmoins on se s'est pas découragé, et la loi du 12 juillet 1900 l'a fait intervenir encore pour soustraire aux conditions onéreuses des prêts ordinaires le propriétaire qui a à libérer le domaine, à vendre, des dettes

(1) Les Commissions n'acceptent les colons qu'autant qu'elles les ont reconnus en situation de payer, avec leurs ressources personnelles, le quart de la valeur totale du *Rentengut*.

et charges qui le grèvent, et pour faciliter, sur les biens nouvellement constitués, l'édification des bâtiments d'habitation et d'exploitation. Sous la garantie de l'État les *Rentenbank* sont, en effet, dans ce double but, autorisées à faire des prélèvements et des avances sur leur fonds de réserve.

Nous verrons plus loin en traitant, dans les chapitres suivants, de la conservation et du régime des biens, de quelles atteintes à ses droits de propriété, le colon paie l'État du concours qu'il en reçoit.

II. — CONSERVATION DU BIEN

En faisant une première allusion aux usages et coutumes qui, dans les pays allemands, recommandaient la transmission intégrale des biens ruraux à un héritier unique, privilégié, à l'*Anerbe*, nous avons indiqué à quelles sources il serait puisé lorsque, soucieux de perpétuer les effets de son œuvre, le législateur établirait les règles fixant la dévolution successorale des *Rentengüter*.

Des jurisconsultes, des sociologues ont eu la curiosité de préciser l'origine de ces traditions plusieurs fois séculaires ; nous ne surprendrons personne en disant qu'ils ne sont point tombés d'accord ; les uns soutiennent qu'il faut y voir les vestiges des anciennes législations germaniques, les autres, non moins autorisés, démontrent qu'elles sont d'importation étrangère et qu'elles ont été léguées par le Droit Romain. Nous n'aurons garde de prendre parti dans cette querelle de pure doctrine, et nous nous

bornerons à signaler rapidement quelques-unes des manifestations qui, à la suite des âges, en une grande partie de l'Allemagne, laissent, aujourd'hui encore, apercevoir, avec des modalités très variables, la constante et opiniâtre volonté de conserver, en son intégralité, le domaine rural dans la famille.

L'*Anerbe*, au pays de Saxe, est celui que son âge ou ses capacités désignent pour être exclusivement chargé, au décès du propriétaire, de la conservation du *Haf* ou petit domaine rural. En compensation des avantages qu'il retire de ce privilège, il est tenu de pourvoir, dans la mesure la plus large possible, à l'entretien de la famille.

En Bavière, le paysan, lorsqu'il sent faiblir son activité, choisit parmi ses enfants celui qui par son habileté et ses aptitudes s'est déjà fait remarquer et le place à la tête du domaine, qu'il lui laisse à diriger en maître. Il se contente, en retour, que ses dettes soient payées, qu'il soit pourvu à son entretien, par une pension ou par des allocations en nature et veille aussi à ce que ses autres enfants soient dédommagés par une équitable indemnité. Ainsi, le plus souvent, c'est par un acte entre vifs, dont le mariage de l'ainé marque habituellement la date, que se conserve le bien par sa transmission intégrale entre les mains d'un seul.

Il en va d'ailleurs de même, ou à peu près, quand les parents meurent avant que ces dispositions ne soient prises. Dans ce cas, les ayants droit concluent un arrangement faisant passer le patrimoine familial en la possession de celui-là même que l'auteur

commun aurait certainement choisi, et comme, pour tous, l'intérêt essentiel est la survie du domaine, plus encore que les droits des héritiers, les soultes sont réduites sans contestation, dès lors qu'il s'agit de n'en pas entraver l'exploitation.

Les dispositions législatives n'ont pas réussi à entraîner la disparition de ces coutumes si vivaces et si conformes à la conception qu'on a toujours eue, en Allemagne, de l'indissolubilité de la famille et du patrimoine familial. Ainsi, dans certaines provinces rhénanes (1), on peut voir pratiquer, selon la région, et la division de l'hoirie et sa transmission intégrale.

Dans la Westphalie, les hoiries sont le plus souvent attribuées par contrat au plus âgé des héritiers, avec préférence des mâles, à égalité de degré. L'*Anerbe* est mis en possession de la totalité du patrimoine à charge de prendre le passif à son compte, d'abriter les membres de la famille quel l'âge, la maladie ou les infirmités rendent incapables d'aucun service, et enfin de payer des soultes à chacun des co-héritiers au jour de leur établissement. Quant aux parents, après qu'ils se sont dessaisis, ils continuent le plus généralement à vivre sur le *Hof* en prenant soin, toutefois, de se réserver le droit d'exiger une indemnité qui, au besoin, leur assurerait une existence indépendante.

Dans le Hanovre, la préservation du domaine

(1) C'est ce qui se passe dans la province de Hesse Nassau : la partie occidentale pratique la division héréditaire, tandis que les vieux usages sont observés dans l'Est. De même, dans le ressort de la Cour d'Appel de Cologne : le Sud admet le partage égal, le Nord a conservé la transmission intégrale.

rural et sa dévolution intégrale sont à ce point dans les mœurs que, suivant la très juste remarque qui en a été faite, le « maintien de la propriété foncière apparaît au paysan, sous beaucoup de rapports, comme un devoir », et qu'on y paraît ignorer le droit de partager son avoir par succession.

Il n'est pas besoin d'ajouter aux exemples de ces législations si diverses pour expliquer la nécessité dans laquelle s'est trouvée la Prusse, alors qu'elle était préoccupée de fortifier la Confédération des États germaniques, et d'imposer son hégémonie, d'apporter quelque harmonie et quelque unité dans la variété infinie des règles auxquelles les successions paysannes étaient soumises.

Tout d'abord, s'inspirant du droit français, elle pensait à anéantir l'*Anerbenrecht*, ou droit de l'Anerbe, en commandant le partage du sol entre tous les enfants, mais les protestations passionnées que la crainte de cette innovation souleva dans le Hanovre, où la législation successorale conservait la terre en la possession des indigènes et, en même temps, le souci de parer aux dangers d'une crise économique, dont les malaises de l'agriculture faisaient déjà sentir la menace, la conduisirent à accepter un compromis que la loi du 2 juin 1874 devait consacrer.

Sous l'empire de cet accord législatif, l'égalité des héritiers, conformément au droit commun, est observée même dans le partage des biens ruraux, mais il est institué des registres fonciers (*Hofersollen*), sur lesquels le propriétaire n'aura qu'à faire inscrire sa terre pour qu'elle soit soumise à l'*Anerbenrecht*.

Ce système, par des lois et règlements qui se suivent jusqu'en 1884, fut étendu au Schleswig-Holstein, à Westphalie, au Brandebourg, à la Silésie ; le gouvernement prussien en adopta le principe et en imposa l'application, chez lui, par la loi du 8 juin 1896, aux colons dont il avait favorisé l'établissement par les lois de 1886 et 1891.

Tout immeuble, pourvu cependant qu'il ne soit pas de trop minime importance, peut être inscrit sur les *Hofverollen* et devenir *Anerbengut* ; son inscription le soumet à la transmission héréditaire intégrale au profit d'un héritier privilégié désigné, suivant les provinces, par le *de cujus*, par la loi, par l'ensemble des héritiers ou bien même par le sort.

A l'origine, et particulièrement dans le Hanovre, le *Hof* avait une existence propre, qui le détachait, pour ainsi dire, du reste du patrimoine et le faisait passer en entier, comme à titre de préciput, à la mort de son détenteur, entre les mains de l'*Anerbe* qui prenait dans le surplus de l'actif successoral une part égale à celle de ses cohéritiers. Aucune charge n'amoindrissait ce privilège, tout au plus en découlait-il des obligations morales.

C'était évidemment excessif et il a paru équitable d'imposer à l'héritier des soultes représentatives, en faveur des autres ayant droit, sans lui retirer cependant les avantages exceptionnels qui lui faciliteront l'exploitation du domaine.

Cette législation n'enchaîne pas la liberté du propriétaire du *Hof* ; d'une part, en effet, l'inscription

sur les registres spéciaux n'est pas irrévocable, et, d'autre part, quelques-unes de ses règles peuvent être modifiées par des dispositions testamentaires nettement exprimées.

A vrai dire, l'*Anerbenrecht* n'a apporté aucun changement appréciable, pas plus dans les régions dont il continuait les traditions que dans celles où des nécessités économiques en avaient recommandé l'extension au législateur. Les populations des premières considéraient l'obligation de l'inscription sur les *Hofrollen* comme une restriction à leurs antiques coutumes et seul l'intérêt politique les engageait à s'y soumettre; quant aux paysans des secondes, ils ne se montraient nullement disposés aux démarches que les formalités de l'inscription rendaient inévitables.

Ainsi la situation générale antérieure s'était maintenue et, cependant, le gouvernement prussien n'en a pas moins persisté à considérer que la stabilisation des ouvriers ruraux, la prospérité agricole et une favorable répartition de la terre étaient essentiellement liées à la transmission intégrale de la propriété paysanne. Il s'est donc approprié les principes de l'*Anerbenrecht* pour les imposer, avec un caractère obligatoire qu'ils n'avaient pas ailleurs, aux colons, propriétaires ou fermiers, entre les mains de qui les lois de 1886, 1890 et 1891 avaient placé les *Ansietlungsgüter*, les biens aliénés moyennant le paiement d'une rente foncière et les *Rentengüter*.

L'inscription de ces biens sur les registres fonciers ne dépend plus du bon vouloir de leurs propriétaires,

c'est la commission générale ou de colonisation, qui doit la faire opérer. Le bien, que l'accomplissement de cette formalité transforme en *Anerbengut*, est transmis de plein droit, au décès de son propriétaire, à l'héritier privilégié qui, d'après l'ordre de préférence admis dans la plus grande partie de la Prusse, sera : le fils aîné ; ses descendants masculins ; la fille aînée du fils aîné ; la fille aînée du *de cujus* et ses descendants. Le propriétaire de l'*Anerbengut* n'est pas lié par cet ordre et il lui est loisible d'indiquer par disposition testamentaire celui dont il entend faire l'*Anerbe*.

Les droits de l'héritier privilégié, dans la succession, sont des plus étendus. Tout d'abord il entre en possession de l'*Anerbengut* avec ses dépendances et accessoires, puis, sur l'actif réalisé après la liquidation de l'hoirie, il prélève encore un tiers, à titre de préciput, pour prendre enfin sa part virile dans le surplus.

En principe lorsque, par rapport à la valeur ou au rendement de l'*Anerbengut*, les soultes ne sont pas trop importantes, le paiement en capital peut en être exigé par les cohéritiers, mais le plus souvent l'*Anerbe* aura la faculté de se libérer moyennant une rente amortissable qu'il lui sera toujours loisible de racheter, après notification de ses intentions à cet égard, faite à son créancier. Les cohéritiers sont sans recours contre l'*Anerbe* pour le contraindre à un autre mode de libération, mais ont la ressource de substituer à leurs droits la *Rentenbank*, qui leur consent en échange le versement immédiat d'un

capital constitué, soit en titres négociables, soit en une somme liquide.

Les cohéritiers peuvent aussi exiger la restitution du préciput prélevé par l'*Anerbe*, dans le cas où celui-ci vend le domaine à un acquéreur pris en dehors de ceux qui sont classés dans la catégorie des héritiers privilégiés. Ils ne seraient plus fondés à la réclamer si la vente du domaine était postérieure, de vingt ans au moins, au décès du *de cujus*.

Un instant on avait pu croire que, séduit par l'espoir des avantages entrevus dans l'*Anerbenrecht*, le gouvernement en généraliserait l'application par le nouveau Code civil de l'Empire ; il s'est borné, en présence de l'opposition manifestée et en prévision des résistances certaines, à respecter dans chaque état, dans chaque province, la législation qui lui était propre. Il est à noter cependant qu'il a aidé quand même à la vulgarisation, à l'extension de la transmission intégrale, en élargissant la liberté du testateur qui, dans tous les cas, pourra disposer à son gré de la moitié, au moins, de son patrimoine.

Le constant effort de l'Allemagne, dans les cinquante dernières années qui se sont écoulées, tendant à conserver la propriété rurale dans la famille, se devine à la création des *Erbgüter*, véritables fideicommiss paysans, qui proviennent de l'adaptation à la moyenne et à la petite propriété paysanne des règles du fideicommiss féodal, tel qu'il avait été conçu et organisé afin de perpétuer le lustre de la grande noblesse ; on le découvre aussi dans la loi du 7 juillet 1900, relative à l'institution des majorats

dans la Saxe ; il se manifeste enfin, décisif, dans le vote de la résolution de février 1904, invitant les gouvernements confédérés de l'Empire à déposer un projet de loi, dont l'idée première appartient au Homestead américain, sur les biens de famille (les *Steinstätten*).

III. — RÉGIME DU BIEN

L'œuvre législative que nous avons analysée, et les intentions dont nous avons dit un mot, seraient vaines et ne pareraient à aucun des inconvénients, à aucun des dangers dont la crainte leur a valu la sollicitude des pouvoirs publics si, garantissant l'existence du bien rural, en l'écartant du partage successoral, elles n'étaient complétées par des dispositions protégeant l'intégrité du domaine entre les mains de son fondateur ou de son détenteur. Ce n'est plus le morcellement, c'est la ruine et la disparition du *Hof* qui s'offrirait en perspective du moment où son propriétaire demeurerait livré aux exigences de ses créanciers et, parfois, simplement abandonné aux entraînements d'une mauvaise administration.

Il est clair que grevé, selon le cas, de la créance du vendeur ou de celle de ses cohéritiers, tenu par les prêteurs auxquels les mauvaises récoltes l'auront adressé ou dont il aura recherché le secours pour réaliser des améliorations, le propriétaire verra fatalement s'anéantir le *Hof* à moins que, dans une mesure qui devra concilier, autant que faire se

pourra, l'intérêt social avec les intérêts privés, l'exercice des droits des créanciers ne soit paralysé et que le domaine ne soit immobilisé, en quelque sorte, entre les mains de son possesseur.

On avait facilement écarté les risques prévus en traitant avec les colons qu'avantageaient les lois de 1886, 1890 et 1891 que nous avons précédemment analysées : sans entreprendre sur leur liberté, comme condition des faveurs qui leur étaient consenties, on leur avait imposé l'interdiction de morceler leur bien, soit par un partage, soit par une aliénation partielle, à moins d'y être autorisés par la commission générale.

On avait de même sauvé les fideicommiss paysans en les frappant d'indisponibilité, de telle sorte que les titulaires ne pouvaient les échanger ou les vendre, sans le consentement et l'accord de tous les membres de la famille, et en prescrivant des limites à l'endettement du domaine. Mais ce n'étaient là que des palliatifs et la crise agraire traversée par l'Allemagne, en ces dernières années, avec ses conséquences désastreuses, qui s'aggravaient d'un formidable endettement du sol (1), commandait des remèdes plus énergiques et d'une application plus générale.

(1) La valeur vénale des biens ruraux étant d'environ 30 milliards, on peut dire que le sol allemand est endetté pour la moitié de sa valeur. — GEORGES BLONDEL : *Études sur les populations rurales de l'Allemagne et la crise agraire*, Appendice IX, p. 445 (1897). Voir même ouvrage, p. 393 et suivantes, sur la proportion applicable à certains cercles : 62, 67, 69, 70 et 72 % de la valeur du sol.

Après avoir proposé et expérimenté toute une série de procédés tels que la réduction de l'intérêt, la limitation facultative ou obligatoire du droit de s'endetter, les mesures destinées à réduire le nombre des poursuites et des expropriations abusives, l'établissement de tarifs protecteurs, etc..., etc..., il est une réforme sur laquelle l'accord, cherché depuis plus de vingt ans déjà, semble près de se conclure (1) et qui, s'inspirant des principes qui dominent le *Homestead* américain, vise la création des biens de famille (*les Heimstätten*), dont le développement, en même temps qu'il devrait aboutir à la constitution, depuis si longtemps souhaitée, d'une classe de moyens propriétaires, semble devoir apporter une fructueuse impulsion à l'exploitation rurale.

Entraînée dans le même mouvement par des préoccupations de même ordre, l'Autriche donne aussi actuellement toute son attention à un projet analogue dont nous allons voir les lignes principales en les rapprochant de celles que nous détacherons de la proposition de M. de Riepenhausen, député au Reichstag allemand.

On voudrait, en Allemagne, d'un domaine qui, sans être confiné dans des limites précises, n'excéderait cependant pas l'étendue ordinaire du bien d'un modeste paysan et comprendrait, avec l'habitation du propriétaire, ses dépendances et ses accessoires, les subsistances nécessaires pour continuer l'exploitation durant l'année en cours.

(1) Vote de la résolution du Reichstag, dans la séance du 25 février 1904.

En Autriche, on désirerait plutôt favoriser la constitution d'une propriété moyenne dont la valeur varierait de 1.000 à 2.000 florins.

La formalité à remplir pour la création de ces domaines, soumis à un régime qui fait le principal intérêt de la législation mise à l'étude, se réduirait à une simple inscription sur un registre spécial, à une immatriculation proprement dite (1).

Les biens ainsi immatriculés ne pourraient être grevés, en Allemagne, qu'au profit des banques hypothécaires, des caisses d'épargne et autres établissements publics de même nature, et pour une somme qui, en aucun cas, ne pourrait être supérieure au fermage moyen, calculé tous les cinq ans, sur le revenu net imposable et arrêté par l'assemblée représentative du cercle où l'immeuble est situé. La moitié seulement de la *Heimstätte* pourrait être engagée, d'après les dernières propositions, et sous forme de rentes ou annuités amortissables. Une autorisation administrative deviendrait nécessaire pour qu'un bien plus fortement grevé pût être régulièrement immatriculé,

Les dettes, en Autriche, ne seraient autorisées que jusqu'à concurrence de la moitié du revenu net cadastral, quand il s'agirait du paiement du terrain, et jusqu'à concurrence d'un dixième de ce revenu, pour les autres dettes. La permission du juge serait indispensable pour un endettement supérieur et

(1) Ce registre est appelé Heimstättenbuch en Allemagne et Erbgüterbuch en Autriche.

encore faudrait-il s'engager à amortir l'emprunt en moins de vingt ans.

Il n'y aurait plus de limites quand il faudrait acquitter les obligations en rentes viagères contractées au profit du précédent propriétaire, de son conjoint survivant, ou celles souscrites pour l'entretien de leurs enfants mineurs.

Le mode suivant lequel les créanciers régulièrement inscrits feraient valoir leurs droits varierait, en Allemagne, selon que prévaudraient les propositions de M. K. Schneider, juge provincial à Cassel, ou celles qui figurent dans le projet déposé, en décembre 1903, sur le bureau du Reichstag, par M. de Riepenhausen, qui y a attaché son nom.

M. Schneider n'accorde qu'un pouvoir d'administration forcée, et dans l'ordre de leur inscription, aux établissements publics restés créanciers de leurs intérêts ou arrérages, et c'est seulement lorsqu'aurait été prouvée l'inefficacité de cette mesure que l'adjudication forcée pourrait être autorisée par le juge compétent.

Quant aux hypothèques inscrites au profit des particuliers, ou qui dépasseraient les limites permises, elles ne constitueraient point un titre valable pour exercer des poursuites et les créances qu'elles garantiraient seraient improductives d'intérêts.

Dans le projet de M. de Riepenhausen, il n'est prévu que quatre cas d'exécution forcée : 1^o pour les obligations contractées avant la constitution du bien de famille et qui n'auraient pas été éteintes trois ans après ; 3^o pour paiement des travaux et

fournitures ayant servi à l'établissement de la *Heimstätte* ; 3° pour retard dans le service des annuités ; 4° pour les obligations nées de la loi ou résultant d'actes illicites.

Encore est-il à noter que, sauf pour le premier de ces cas, l'exécution forcée ne serait jamais qu'une administration forcée, ou sorte de sequestre confié à des autorités locales instituées à cet effet.

Le projet autrichien n'admet que trois hypothèses autorisant la saisie :

Retard dans le paiement des impôts ou autres charges publiques ;

Défaut de paiement des travaux exécutés sur le fonds, quand par leur nature ou leur objet ces travaux sont assurés par la loi d'un rang privilégié ou d'une hypothèque légale ;

Extinction des dettes expressément autorisées.

La saisie, même dans ces cas, devrait être précédée d'un sequestre de deux ans, pendant lequel les revenus de l'immeuble, moins un prélèvement nécessaire à l'entretien du propriétaire, seraient affectés au remboursement des créanciers. La vente n'interviendrait que si les revenus ainsi sequestrés pendant deux ans n'avaient pas suffi pour désintéresser le créancier poursuivant.

Enfin, les projets allemands, pour marquer leur faveur aux *Heimstätte*, les font bénéficier de quelques exemptions d'impôt et, pour en assurer l'existence et la perpétuation, les soumettent à certaines règles d'inaliénabilité et d'indivisibilité. Ce bien, réserve faite quant aux droits d'usufruit du

conjoint survivant, devrait être attribué à un seul héritier ; il ne pourrait être aliéné qu'avec le consentement du conjoint et au seul profit de sujets allemands.

On estime, ou du moins on a proclamé, que l'ensemble de ces dispositions, mieux que l'*Anerbenrecht*, les fideicommiss et la colonisation intérieure seraient capables d'enrayer le morcellement exagéré des terres, le dépeuplement des campagnes et le redoutable accroissement du prolétariat, mais les résistances et les défiances auxquelles se heurtent ceux qui les préconisent, font que leur adoption en demeure incertaine, et causent quelque inquiétude sur les résultats de leur application éventuelle.

SUISSE

L'historique de la petite propriété suisse serait une tâche des plus complexes, comme aussi son étude économique, et nous pouvons, ici, renouveler l'observation que nous faisons à propos de l'Allemagne.

La Suisse est composée d'éléments très divers : chacun de ses cantons fait ses lois propres et distinctes, et si les différents intérêts économiques ne sont jamais antagonistes, ils n'en sont pas moins, parfois, tout différents. Les races, les mœurs, les langues elles-mêmes varient également et, par suite, ce sont des règles particulières qui régissent chaque groupement. On voit, à côté de coutumes très

anciennes presque uniformément conservées partout, des principes absolument modernes.

Le législateur s'est imposé la tâche de tout concilier, de tout unifier dans une très large mesure : les résultats donnés par les variétés d'origines et de genres de vie sociale et, surtout, les divergences d'intérêts économiques.

Parmi les vieilles traditions auxquelles nous venons de faire allusion, les anciennes coutumes germaniques sont le plus en faveur ; par la prohibition des partages successoraux, elles entravent le morcellement du sol et elles instituent de véritables privilèges pour protéger le propriétaire foncier contre les exigences de ses créanciers.

Le projet de code fédéral, que l'on peut considérer comme ayant quelque chance d'aboutir, les reprend, les rajeunit, car il se propose, avant tout, de parer à une crise possible dont la petite propriété a déjà ressenti les premières atteintes.

La Suisse a toujours été considérée comme le pays d'agriculture par excellence. Or les statistiques établissent que sa population rurale qui, il y a trente ans, représentait un peu plus du tiers de sa population totale, a sensiblement diminué ; elles établissent, de plus, une augmentation dans le morcellement de la terre. Ces deux constatations simultanées ont engendré une grande inquiétude chez les économistes qui voient la principale source du mal dans l'industrie, malgré le progrès qu'elle a marqué et les avantages commerciaux dont elle est la source. « La force qui maintient les Etats

« est une classe agricole bien constituée ; les populations rurales sont les assises de la société, et la conservation de l'ensemble dépend de leur solidité (1).

Un des principaux inconvénients de cet état de choses est de compromettre la stabilité et l'intégrité du foyer familial, que la majorité des auteurs suisses s'accorde à considérer comme le point où tendent les efforts des membres de la famille : ils y cherchent asile, y deviennent libres et forts et leurs intérêts sont ceux de la collectivité. « La famille, en effet, est une solution vivante du problème social, presque complète et poussée jusqu'aux conséquences extrêmes... Là, point de propriété séparée, mais une répartition absolument juste du travail et de la jouissance, un appui mutuel proportionné aux besoins de secours, enfin la satisfaction complète du désir de s'attacher d'autres individus par les liens de l'affection, et, à la base de toute l'Institution, la libre volonté, sans contrainte juridique (2) ».

Un des principaux traits des doctrines germaniques était, sans conteste, le souci de la conservation des biens dans la famille, et dans les cantons d'origine allemande on retrouve, aujourd'hui, le privilège de masculinité, tantôt sous forme de préciput collectif, en faveur des fils, tantôt sous forme de transmission intégrale à l'un seul d'entre eux (3),

(1) Gustave Voegt dans *La Suisse au XIX^e Siècle*.

(2) Gustave Voegt, dans *La Suisse au XIX^e Siècle*.

(3) Majorats ou Juveignages, suivant les cantons.

moyennant le versement de soultes à ses cohéritiers.

Dans certains endroits, le père désigne lui-même, de son vivant, celui de ses fils qui lui succèdera, ou bien encore, renonce en sa faveur à son droit de propriété.

Enfin, le fidéicommiss et la substitution sont en vigueur dans les cantons de Fribourg, de Bâle, du Tessin.

Lorsque le père est mort sans avoir désigné de successeur, l'usage et la tradition, la volonté présumée du *de cujus* servent de règle, et le principe presque universellement adopté est celui de l'indivision groupant tous les cohéritiers, sous la direction du fils, de l'ainé, le plus souvent.

Quand les Codes ne réglementent pas ce système, la coutume y supplée. Cette indivision, si en honneur en Suisse qu'elle est la règle générale, résulte d'un contrat survenant entre tous les cohéritiers, et déterminant sa durée, ainsi que la portion de biens qui sera placée sous ce régime. Certaines formalités, qui ne sont pas partout les mêmes, sont prescrites, et l'indivision ainsi constituée, est une société qui ne prend généralement fin que par le décès de l'un des copropriétaires indivis, ou, parfois aussi, par la dénonciation du pacte que l'un d'eux fait, pour des raisons sérieuses et graves.

D'autres législations cantonales ont respecté la règle du partage égal, mais dans le but d'éviter le morcellement, elles fixent un minimum de division

des biens agricoles et des forêts (1), au-dessous duquel on ne peut descendre : l'importance de ce minimum n'est pas fixe.

Des systèmes que nous venons de passer en revue, celui de l'indivision réunit le plus de préférences, et il n'est pas douteux que le Code fédéral, actuellement en préparation, ne lui emprunte ses principales dispositions.

Ce Code fédéral, qui réalisera l'unification de la législation suisse, s'occupe du problème des successions paysannes, en tenant compte pour l'avenir, du passé et des besoins nouveaux en même temps que des anciens usages ; c'est ainsi que si la reconnaissance des droits des parents du sang lui apparaît comme un principe nécessaire, il met à profit l'expérience qui a montré la conservation des biens comme une nécessité tout au moins aussi impérieuse.

Le législateur, dans ces conditions, s'applique à éviter par tous les moyens possibles le morcellement du sol ou, plus exactement, à l'enrayer partout où il s'est déjà manifesté ; il est, en effet, contraire aux intérêts de la culture et ruine l'industrie agricole. Dans ce but, il convient de s'efforcer de créer et de maintenir des exploitations

(1) La limitation apportée au morcellement par le partage ne s'applique pas aux maisons et terrains à bâtir, pas plus qu'aux jardins potagers et fruitiers, et aux vignes.

rurales, réparties d'une manière uniforme dans tout le pays.

Un deuxième sujet d'inquiétude est l'endettement du sol qui s'accroît mécaniquement, à chaque partage, et qui ne peut, par conséquent, tarder à être exagéré et poussé à l'extrême.

C'est pourquoi le code en préparation s'occupe de placer le patrimoine rural sous la sauvegarde de la famille tout entière, qui doit y trouver les moyens de pourvoir à son entretien et à l'établissement de chacun de ses membres. Il a paru que ce double avantage serait plus sûrement obtenu en groupant, sur la terre commune, préservée du démembrement et de charges pécuniaires excessives, tous ceux qu'unissent les liens du sang ou de l'affection et dont les besoins comme les intérêts se confondent.

Le projet de code fédéral s'est, avant tout, imposé le respect de la libre et entière manifestation de la volonté du testateur ; cependant il a dû exiger que l'exploitation rurale demeure une et non partagée, parce que c'est là une des conditions essentielles de son existence et de sa prospérité. Aussi peut-il parfois se présenter des situations telles qu'il faille recourir à une répartition inégale, et que le père qui transmet un « bien de famille » à l'un de ses fils, lui consente des avantages particuliers, tels que l'abandon et la quotité disponible de sa succession.

Ce procédé est des plus simples et il a particulière-

ment séduit les agriculteurs qui ont eux-mêmes proposé d'élever la quotité disponible jusqu'au tiers, quel que soit le nombre des héritiers. De plus, les assurances sur la vie viennent seconder les désirs du père de famille ; grâce à elles, en effet, il lui est possible de constituer un fonds de roulement exceptionnel à son héritier ; les polices d'Assurances sur la Vie contractées au profit d'un tiers ou transférées entre vifs, à titre gratuit, n'entrent en ligne de compte, pour le calcul de la quotité disponible des biens existants, que pour leur valeur de rachat et non pour le montant assuré.

Le père peut encore recourir à un autre moyen : il conclut avec ses fils un pacte aux termes duquel ceux-ci prennent l'engagement de renoncer à la succession, moyennant le versement d'une somme représentative de la réserve à laquelle ils ont droit.

Les « décrets de Partage », eux aussi, lui permettent d'attribuer à l'un de ses fils une exploitation, à la condition que celui-ci verse à ses cohéritiers des indemnités, si la valeur de l'exploitation dépasse le montant de sa réserve.

Il est certain d'ailleurs que tous ces procédés seront, par la suite, généralisés car la tendance actuelle, en Suisse, est de rendre absolue la liberté de tester.

Lorsque le père ne veut pas se résoudre à recourir aux traitements inégaux, il peut, par acte entre vifs ou par testament, créer une fondation douée de la

personnalité juridique ; le législateur, cependant, voyant dans ce système des inconvénients et notamment une entrave à la libre circulation des biens, ne la généralise pas et laisse aux cantons la faculté de restreindre et même de prohiber les fideicommiss.

Par contre, comprenant que les héritiers seront les premiers intéressés à maintenir l'indivision, le code fédéral leur permet de contracter une communauté de biens de tout ou partie de leur patrimoine ; un acte authentique, signé de toutes les parties et inscrit sur le registre de commerce, donnera plein effet à la convention et la rendra même opposable aux tiers. Chacun a des droits égaux sur le tout, et l'obligation de ne réclamer sa part qu'à la dissolution ; l'administration appartient à tous et les simples actes de gestion ne nécessitent pas la participation générale ; les actes de disposition sont les seuls qui doivent être faits à l'unanimité.

Parfois, le chef de l'indivision en assume seul la direction et ses responsabilités, sous le contrôle des co-indivis à qui il doit verser leurs parts de bénéfices et recourir lorsqu'il s'agit de vente, d'hypothèques, etc. Néanmoins, il se peut que l'un des co-indivis justifie de raisons sérieuses pour se joindre à l'administration du chef, et il y sera admis par une décision du juge, en pareil cas, nécessaire.

La durée de l'indivision est indéterminée ou à terme ; pour la dénoncer, lorsqu'il n'a été stipulé

aucune limite, les co-indivis devront être prévenus au moins six mois à l'avance. La dénonciation, toutefois, produirait des effets immédiats au cas où l'on aurait affaire même à un chef nommé avec pleins pouvoirs d'administration, mais à qui l'on aurait à reprocher des négligences ou des fautes.

L'insolvabilité de l'un des co-indivis est encore une cause possible de dénonciation ; le mariage, également, mais non la mort, laquelle n'entraîne qu'une liquidation partielle au profit des héritiers en ligne directe qui peuvent, s'ils le demandent, être admis à remplacer leur auteur.

Toutes ces dispositions cependant ne forment pas obstacle à un morcellement excessif, et c'est pourquoi, en vue de garantir la conservation des biens et de conjurer les périls menaçant la propriété, le Code en préparation propose d'assigner des limites à la division de la terre et des patrimoines ; chaque canton fixerait respectivement, suivant les habitudes et les besoins de ses habitants, le minimum d'étendue ou d'importance, au-dessous duquel il serait interdit de réduire l'étendue et l'importance des patrimoines.

Il voudrait prohiber de même le partage ou la vente d'une exploitation rurale, qui ne saurait être commodément divisée, et s'occuper du cas de l'exploitation en indivis imposée aux cohéritiers, alors que les charges résultant des opérations du partage

sont trop onéreuses et dépassent les quatre cinquièmes de la valeur estimative du fonds.

L'étude de l'ensemble de ces mesures, appelées par les auteurs du projet à assurer, avec le plus d'efficacité possible, la transmission intégrale des biens ruraux et leur entière conservation, demande à être complétée par l'indication des moyens jugés les plus propres à préserver les biens paysans de l'exécution forcée à laquelle ils pourraient être exposés par les dettes de leurs propriétaires.

Reprenant l'idée mise en avant au *Regierungsrath* de Lucerne, en 1882, et qui paraissait avoir été, depuis, abandonnée, le projet s'autorise du nombre déjà important des objets ou des biens déclarés insaisissables, pour couvrir de la même protection les biens modestes sur lesquels vivent les paysans et leurs familles, et proclamer formellement l'insaisissabilité et l'inaliénabilité de l'asile familial, comprenant dans cette expression tous les biens à destination agricole et industrielle, avec la maison d'habitation et ses dépendances. Aucune limite n'est prévue quant à la contenance et à la valeur : elle sera raisonnablement indiquée par la destination même du domaine nécessaire et suffisant à l'entretien et au logement de tous les membres de la famille.

La constitution du bien de famille, ainsi limité dans l'insaisissabilité, habité et exploité par la

famille devra, pour être valable et produire ses effets, être inscrite sur le registre foncier, après une enquête administrative sur la valeur, l'étendue du bien, ainsi que sur la légalité des opérations, et après une publicité suffisante pour permettre à tous les intéressés d'y former opposition.

Le bien et ses accessoires deviendront alors insaisissables ; aucune hypothèque nouvelle ne pourra le grever. Toute aliénation et même un simple contrat de bail seront désormais impossibles.

L'administration veille à l'exploitation et à la gestion de ce bien sur lequel les droits du propriétaire se réduisent en réalité à ceux d'un usufruitier : si, pour une raison quelconque, celui-ci tombait en déconfiture, le droit de contrôle de l'administration deviendrait une immixtion complète ; c'est elle qui nommerait un administrateur chargé de désintéresser les créanciers dans les limites permises, et sans pouvoir modifier la destination de l'immeuble.

Quant à la durée de l'asile, elle n'est pas fixée ; c'est néanmoins une institution viagère qui ne survit pas au propriétaire, et celui-ci peut, de son vivant, et en se conformant à certaines dispositions, y mettre fin, comme il peut la faire survivre en en disposant par fondation ou par fidéicommis.

Ces projets ont le fâcheux inconvénient de mettre en antagonisme des usages et coutumes très anciens

avec des principes modernes, et l'agriculture avec l'industrie. Par suite, l'accueil favorable qu'on leur a fait est loin d'être unanime. C'est l'indivision, principalement, qui rencontre les résistances les plus vives ; elle apparaît comme une source de contestations et de difficultés, comme un système suranné nécessitant des comptabilités parfois compliquées, et aussi l'intervention fréquente du juge. Mais on objecte que les « preuves de vitalité qu'elle a « données sont du meilleur augure et que, répondant aux besoins actuels, elle est considérée d'un « très bon œil par les populations paysannes. »

Quant à l'asile de famille, il a ses détracteurs comme ses enthousiastes : réforme difficile à opérer ! disent les uns ; protection illusoire ! affirment les autres ; quoiqu'il en soit, il semble peu probable qu'il soit adopté, tel que nous venons de l'étudier, et peut-être subira-t-il des remaniements importants avant de devenir une règle générale.

ITALIE

L'Italie est un pays essentiellement agricole ; plus des deux tiers de sa population totale vivent sur les champs et dans les champs. Autant que n'importe qu'elle autre nation, sinon davantage, elle a souffert du mal de l'agriculture, de la pénurie des capitaux, de l'hypothèque, de l'usure, et le législateur y a compris la nécessité de mesures à prendre

en faveur de la propriété paysanne. Les impôts nombreux et trop lourds ont souvent eu, pour résultats, des ventes judiciaires, et ce n'est que depuis une vingtaine d'années, que le fonctionnement des coopératives agricoles a sensiblement atténué le malaise dont souffraient la moyenne et la petite propriété. Seules, une partie de l'Italie septentrionale et l'Italie méridionale, y compris la Sicile, n'ont pas joui des améliorations dues à l'organisation des coopératives ; aussi la petite propriété foncière y est elle appelée à disparaître rapidement, et déjà les populations émigrent en masse, soit vers les villes, soit vers les pays neufs.

Cette situation générale, faite de malaise et d'embarras de toute nature, explique l'empressement avec lequel, au-delà des Alpes, une institution comme le *Homestead* devait être étudiée, et légitime la campagne vigoureuse et énergique menée dans ce pays pour la faire définitivement accepter par les lois et les mœurs.

La transmission intégrale, l'insaisissabilité sont autant d'idées séduisantes pour la majorité des économistes italiens ; les articles, les brochures, les journaux ont traité de la question avec passion, et plusieurs députés n'ont pas hésité à en saisir le Parlement dès l'année 1894.

La « Masseria » serait habitée par la famille et représenterait un revenu imposable de deux cents francs, au minimum, et de quatre cents francs, au maximum ; deux mille francs, au maximum, en rentes sur l'État, pourraient y être ajoutés et repré-

senter le fonds de réserve mobilier ; le bien serait insaisissable, non susceptible d'hypothèque, inaliénable et intégralement transmissible au décès du propriétaire ; il passerait à l'héritier désigné par le père ou la mère et, à défaut, par la majorité des cohéritiers qui, eux, seraient indemnisés au moyen d'une simple rente (1).

La Réforme n'a pas été conduite à sa fin ; on semblait même y avoir renoncé, et c'est à peine si, en juin 1901, une vague allusion y a été faite quand on examinait, au Parlement, la question agraire et qu'on y discutait les moyens propres à maintenir et à développer la petite propriété paysanne.

Il n'en est pas moins certain que le *Homestead* n'eut point d'adversaires résolus, en Italie, et que tout récemment, il y a été question d'un projet de loi analogue à ceux déposés sur le bureau de notre Chambre en 1904 par M. Mougeot, alors ministre de l'Agriculture, et l'année dernière, au mois de janvier 1905, par M. Ruau, ministre de l'Agriculture actuel. Nous nous occuperons plus tard de ces projets de loi, comme nous nous occuperons d'ailleurs de ceux qui les ont précédés.

Aujourd'hui, pourtant, le bien de famille qui conserve ses partisans fervents, se voit un peu abandonner et cela pour plusieurs raisons.

Dans l'Italie du Sud, dont les habitants sont pour la plupart misérables et ne possèdent ni maisons,

(1) Projet de M. PANDOLFI, conforme aux théories de M. SANTANGELO Sporo. Réforme sociale du 16 novembre 1894.

ni terres, mais vivent dans les villes et travaillent sur des terres affermées par lots, la réforme viendrait trop tôt. Avant de parler d'insaisissabilité, de transmission intégrale, etc., et en dehors même de ces conceptions, il importe de reconstituer, là, le foyer de famille ; on l'a compris et la loi du 31 mars 1903 sur les *case popolari*, maisons ouvrières rurales ou urbaines, avec exemptions fiscales, paraît être le premier pas qui ait été fait dans ce sens.

Dans le Nord, dans le Centre, la réforme au contraire viendrait trop tard et y demeurerait sans effet ; ces régions qui, il y a vingt ans, ont eu à souffrir d'une crise des plus graves, se sont relevées aujourd'hui ; la coopération, nous l'avons déjà indiqué, les a secourues et, d'autre part, le morcellement résultant du partage égal, organisé par le Code civil Italien, n'a pas amené les dépréciations qu'on aurait pu redouter. Les Italiens du Piémont, de la Lombardie, de la Toscane ont, pour la terre, un amour profond, le sentiment de la famille est chez eux très développé, et l'indivision amiable est la règle qu'ils pratiquent le plus souvent ; les membres de la famille qui vont, dans les pays voisins, louer leurs bras et leur industrie, reviennent annuellement, pendant quelques mois, sur le patrimoine qu'ils arrondissent peu à peu avec le pécule amassé à l'étranger.

Ajoutons que les institutions de crédit agricole ont donné des résultats très satisfaisants et qu'ainsi les Italiens se sont peu à peu détournés de l'insaisissabilité du domaine rural qu'ils considèrent comme susceptible de ruiner le principe essentiel du crédit ;

les bons esprits ont reconnu qu'il n'y a là qu'une « contradiction apparente » (1), mais elle n'en constitue pas moins une difficulté de nature à prolonger les résistances.

Les socialistes ne sont pas partisans de la réforme, non plus d'ailleurs que la majorité des Italiens qui redoute la restauration des institutions d'autrefois et d'un régime antidémocratique : tous sont attachés au partage égal et à l'entière liberté d'aliénation qui sont en opposition absolue avec l'esprit et le but d'une législation s'inspirant du *Homestead* américain.

BELGIQUE

La Belgique, elle aussi, s'est préoccupée de la diffusion aussi grande que possible de la propriété immobilière ; elle se signala à notre attention par un mouvement rural que les associations agricoles ont fait très important et que devaient accentuer, par la suite, des lois comportant des mesures de faveur spéciales à la constitution de la petite propriété rurale.

Ces mesures ont eu pour préliminaires les lois de 1889 et 1893 sur les « habitations ouvrières » parti-

(1) Paroles prononcées par M. LUZZATI au deuxième congrès des banques françaises à Menton, en Avril 1890.

culièrement applicables aux foyers de familles urbains, que recommandaient d'urgentes raisons d'hygiène et d'humanité, et dont les pouvoirs publics, avec la loi du 12 août 1862, avaient déjà encouragé l'acquisition par les facilités exceptionnelles consenties aux constructeurs pour le paiement des droits de mutation, comme ils en avaient, plus tard, avec les lois des 20 juin 1867 et 3 juillet 1871, secondé le développement par les avantages qu'ils assuraient aux Sociétés anonymes fondées pour la construction des habitations ouvrières.

La loi du 9 août 1889, disposant sur cette matière, a eu plutôt en vue le développement du crédit de l'ouvrier, en autorisant la caisse d'épargne à prêter pour la construction et l'achat d'habitations de cette catégorie (1).

Elle édicta aussi des diminutions des charges fiscales, telles que réduction des droits d'enregistrement et de transcription hypothécaire, pour les actes par lesquels l'ouvrier devient propriétaire de son habitation.

Les habitations ouvrières ont pris, en Belgique, une importance considérable et l'institution y est de plus en plus florissante ; aussi le législateur, considérant sa tâche accomplie au regard des ouvriers urbains, a-t-il tourné sa sollicitude vers les paysans, afin de s'occuper de la petite propriété rurale.

(1) Depuis une époque postérieure à la loi du 9 août 1889, les communes, comme divers établissements financiers, ont assumé la tâche de seconder la caisse d'épargne, dans ces sortes de prêts, en fournissant des capitaux aux constructeurs et acquéreurs d'habitations ouvrières.

La loi organique, en la matière, est celle du 21 mai 1897, dont l'idée fondamentale est d'aider le cultivateur, l'ouvrier des champs, dans la constitution d'un patrimoine modeste et cependant suffisant aux besoins de son existence et de l'entretien de sa famille. Son efficacité résulte principalement de la réduction de moitié qu'elle fait subir aux droits d'enregistrement et de transcription pour les acquisitions de petites propriétés rurales dont le revenu cadastral n'excède pas deux cents francs, et sur lesquelles doivent vivre, en les exploitant, l'acquéreur, son conjoint et ses descendants.

Le résultat le plus appréciable de cette législation est la disparition progressive de la grande culture, qui fait place à la petite, et l'augmentation du nombre des ouvriers agricoles, attachés au sol par le lien de la pleine propriété.

Le législateur inclinerait à faire plus sensible encore l'abaissement des droits d'enregistrement, de transcription, etc..., dont il élargirait le champ d'application ; il proposerait de même d'agrandir le rôle de la Caisse d'Épargne, pour parvenir à créer un régime de droit commun à la petite propriété, mais le projet n'a pas encore été voté par le Parlement.

Le 20 mars 1901, la Chambre des représentants fut saisie d'une proposition de loi qui, pour rendre

effectives la conservation et l'insaisissabilité de la petite propriété familiale, règle l'établissement d'un bien de famille composé de l'habitation et de la terre attenante, dont le revenu cadastral n'excédera pas 300 francs. Tout sujet belge majeur ou émancipé, chef de famille, résidant sur sa terre et la faisant valoir, serait en droit de s'en constituer un, s'il ne possédait d'autre bien de ce genre ; une déclaration faite devant notaire et transcrite au bureau des hypothèques y suffirait.

Le bien, dans ces conditions, ne pourrait être ni hypothéqué, ni vendu à réméré ; la vente ordinaire en devrait être faite du consentement des deux conjoints ; il serait insaisissable ainsi que ses accessoires, si ce n'est pour le paiement des impôts, des amendes, des sommes dues aux entrepreneurs et ouvriers, à raison de la plus-value résultant de leurs travaux de construction ou d'amélioration, et aux fournisseurs d'aliments, de semences, d'instruments agricoles, etc...

L'Insaisissabilité persisterait aussi longtemps que le bien de famille existerait, au profit du conjoint, si le chef de la famille décédait, et au profit des mineurs, si l'indivision était maintenue.

Cette étude sommaire serait incomplète si nous ne la terminions en disant un mot de la loi du 16 mai 1900 sur le régime successoral des petits héritages.

On n'avait pas tardé à remarquer que le partage

en nature et par égales parties, avec, pour conséquence ordinaire, la division ou la vente judiciaire, était destructif du bien modeste, dont la constitution avait exigé tant d'efforts et de sollicitude, et on avait senti la nécessité, pour parer au danger, d'en faciliter la transmission intégrale.

De là est venue la loi du 16 mai 1906 qui, malgré les sérieuses difficultés suscitées par la crainte du rétablissement du droit d'ainesse, a introduit, dans la législation belge, le principe de la transmission intégrale pour tous les petits héritages dont le revenu cadastral ne dépasse pas trois cents francs, ce qui représente, à peu près, une valeur vénale de douze mille francs.

Cette réforme que tout faisait désirer, est de date beaucoup trop récente pour que dès à présent les résultats en soient jugés, ils sont tels cependant qu'ils encouragent les meilleures espérances.

ANGLETERRE

Il n'est pas indispensable d'approfondir l'histoire économique de la Grande-Bretagne pour découvrir les causes de la situation qui y est faite à la propriété immobilière et à l'agriculture.

Sous l'influence des économistes qui, aux ^{xviii}^e et ^{xix}^e siècles, préconisaient la grande culture, l'aristocratie, par une série d'efforts ininterrompus, a entrepris et poursuivi un système d'expropriation

dont les effets, ajoutés à ceux des actes d'Enclôture de communaux, accordés fréquemment par le Parlement aux grands seigneurs, des usurpations violentes, du régime successoral, de la pratique des substitutions et du privilège de primogéniture devaient aboutir à la concentration des biens immobiliers entre les mains d'un petit nombre, réduire l'agriculture au régime à peu près exclusif des grands pâturages et de la culture intensive.

C'est qu'en effet le dépeuplement des campagnes avait augmenté en proportion directe avec l'accroissement de la fortune territoriale des seigneurs ; de plus en plus, la main-d'œuvre avait suivi les capitaux que le développement du commerce et de l'industrie attirait vers les villes ou les colonies ; les petits cultivateurs, dépouillés de leurs biens ou de la terre sur laquelle, jusqu'alors, ils avaient pu vivre, émigraient en nombre plus considérable chaque jour, et ainsi la campagne fut progressivement désertée.

Un pareil système était évidemment à la merci d'une perturbation quelconque, et ses inconvénients éclatèrent à tous les yeux lors de la crise agricole de 1875.

Dès ce moment, le législateur songea à repeupler le territoire rural par la promulgation de lois agraires favorables à la petite propriété et qui, s'inspirant des considérations économiques les plus élevées, répareraient tant bien que mal les iniquités dont était faite l'histoire de la grande propriété.

La première de ces lois date de 1887 ; elle suit

l'initiative de certains particuliers et s'efforce de donner à l'ouvrier rural ou urbain un lopin de terre qu'il exploitera, aux moments laissés libres par son travail ordinaire, et d'où il tirera une augmentation de bien-être.

L'allotment est une concession de lots de un acre donnés à bail aux ouvriers moyennant un fermage perpétuel ; ces lots font partie de terrains provenant de legs faits à l'État, ou de contrats amiables passés avec des particuliers. Le preneur *d'allotment* doit payer régulièrement ses fermages, cultiver son lot, et ne peut, en aucun cas, sous-louer sa tenure ; il est placé d'ailleurs sous la tutelle de l'Administration qui contrôle chacun de ses actes, sans néanmoins trancher en dernier ressort toutes les difficultés qui peuvent surgir à leur sujet, le Conseil de Comité étant, en plusieurs cas, appelé à donner son avis.

La loi de 1892 crée les *Small Holdings* : la superficie de un acre, au minimum, peut s'étendre jusqu'à cinquante acres et le lot appartient en pleine propriété au cultivateur qui tient ses droits du Conseil de Comité ; le prix en est payé comptant pour un cinquième ; le surplus, dont le Comité se garantit par une hypothèque, est réparti en cinquante annuités, payables par semestres. L'acquéreur a la faculté de se libérer plus vite et, s'il a fait des travaux d'amélioration, il peut obtenir que le Comité lui fasse remise du paiement de l'annuité

pour une période qui n'excèdera, en aucun cas, cinq années.

Le *Small Holding* peut également être donné à bail, mais son maximum de superficie est, dans ce cas, de quinze acres.

C'est sur simple requête que le Conseil de Comité met le *Small holder* en possession de son lot. En retour, celui-ci s'engage à payer régulièrement, aux échéances fixées par la loi, à ne pas diviser le lot sans autorisation, à le cultiver lui-même et à n'y point établir de débit de boissons.

Il faut bien le dire, ni la loi de 1887, ni la loi de 1892 n'ont donné de résultats satisfaisants et leur insuccès à peu près complet semble tenir autant à la rareté des acheteurs qu'aux maigres étendues de terrain qui leur étaient offertes.

D'autres mesures d'ordre général ont encore été prises, qui n'ont pas comme objet principal le bien-être de la famille du travailleur de la ville et des champs, non plus que la diffusion et la préservation de la petite propriété immobilière ; l'Act de 1883 s'est préoccupé de diminuer le nombre des cas d'éviction ; l'Act Torrens a mobilisé le sol et, depuis 1897, il peut être rendu obligatoire par les autorités du Comté ; en 1856, une série de textes aboutissant au *settlement Act* de 1882 marquent une réaction contre les substitutions et progressivement attribuent au grevé de substitution la pleine disposition de sa propriété.

IRLANDE

L'histoire de la législation appliquée en Angleterre, à la petite propriété, comporte nécessairement quelques mots sur les réformes accomplies en Irlande.

Le régime d'oppression et de confiscations arbitraires, sous lequel ont été si longtemps pliés les habitants infortunés de ce pays, avait ruiné et réduit à l'extrême misère les cultivateurs de petites étendues, et lorsqu'en 1846, la famine vint achever le désastre, on vit s'organiser l'émigration en masse vers l'Amérique.

Emu des maux économiques et politiques qui menaçaient de transformer la verte et riante Erin en une morne solitude, un homme d'État imminent, Gladstone, prit en main, dès 1868, la cause irlandaise et, sous l'action de sa vigilante sollicitude, se firent bientôt sentir des adoucissements notables que la loi devait développer et rendre définitifs.

Presque immédiatement, la situation se trouva améliorée par une fort appréciable diminution dans le nombre et l'importance des évictions, puis ce fut l'œuvre successive du législateur qui apporta ses garanties aux petits tenanciers : le bill de 1881, qui crée des terres fixes livrées à la culture, moyennant des fermages modérés avec, pour le preneur, la faculté de sous-louer (*fixity of tenure ; fair rents ; free sale*), et qui autorise l'État à venir en aide au

cultivateur désireux de racheter le sol, en lui avançant les trois quarts du prix ; le *Ashbourne bill* et le *Balfour bill* qui, en 1885 et en 1889, élargissent les limites de l'intervention de l'État et lui permettent d'avancer l'intégralité du prix, remboursable en quarante-neuf annuités ; enfin la loi de 1903 qui apporte aux tenanciers la possibilité de devenir propriétaires en versant à l'État une annuité égale, parfois même inférieure, au fermage exigible aux termes de la convention passée avec le propriétaire de la tenure ; dans ce cas l'État indemnise le propriétaire en lui versant un capital représentant le montant des annuités, telles qu'elles ont été fixées par son contrat avec le preneur, contrat homologué par la *Land Commission*. L'État, ainsi, sert de banquier au preneur et au propriétaire du sol, et supporte la différence résultant de l'opération. Les crédits nécessaires à ces opérations ont été votés par le Parlement.

Ce serait préjuger que de vouloir, dès à présent, déterminer les conséquences de la réforme, mais il y a tout lieu de supposer qu'elles seront des plus heureuses.

AUSTRALIE

L'Angleterre a appliqué une grande partie de son activité aux colonies, et, à notre point de vue particulier, son œuvre apparaît complète en Australie. Aux débuts de la colonisation, son premier objectif

devait être et fut d'accroître la population et de favoriser la production agricole dans ce pays où ne vivaient qu'un nombre restreint de gardeurs de troupeaux, dispersés en de vastes espaces qu'on leur livrait pour de très faibles loyers et moyennant des baux de longue durée.

La découverte des mines d'or, en 1848, seconda fort opportunément ses vues et ses efforts, en attirant en Australie une multitude avide de faire fortune et qui devait avant tout travailler à se faire concéder des terres pour asseoir son établissement et assurer son existence. Dès ce moment, surgit le cultivateur entrant aussitôt en rivalité avec le berger qui avait, jusqu'alors, concentré dans ses mains la fortune du pays.

Les domaines que les *squatters* se firent adjuger furent, en premier lieu, l'objet d'une distribution exagérée et sans méthode, mais peu à peu, de 1882 à 1892, des lois vinrent modérer les abus, développer la petite propriété vers laquelle on entraîna ce que la population des villes avait en excès, et ainsi on put voir les crises ouvrières et leurs conséquences employées, utilisées, en quelque sorte, à prévenir presque sûrement les crises agraires.

On commença par frapper d'impôts progressifs les grands propriétaires, exclusivement, et on offrit de racheter les grands domaines pour les lotir et y établir de petits cultivateurs : une étendue fut fixée, qui ne pouvait être dépassée, et on offrit aux intéressés les modes de concession les plus avantageux, entr'autres le bail emphythéotique de neuf cent

quatre-vingt-dix-neuf ans, conférant la quasi-propiété au preneur, qui réside et cultive, moyennant le paiement de 4 % du prix de la pleine propriété, calculé au jour de la concession.

Des villages furent créés, composés de petits propriétaires à qui des avances étaient consenties par la Colonie pour les nécessités de leur installation ; le travail et la répartition des fruits suivaient des règles communistes, et les groupes qui s'étaient formés et qui obéissaient à ces règles devaient comprendre au moins vingt personnes.

L'insaisissabilité de la tenure, loin de constituer la règle, en Australie, y est, au contraire, une exception et on ne la prévoit guère que pour les *Blocks* ruraux ou urbains, qui sont de très petits domaines destinés à assurer un foyer à leurs possesseurs, en leur permettant aussi d'ajouter quelques ressources au salaire de leurs heures de travail.

C'est cette législation, rapidement analysée, qui a supprimé définitivement la grande propriété, en Australie, et même en Nouvelle-Zélande. Les villages agricoles ont peu réussi, en maints endroits, et le régime communiste semble n'avoir fonctionné et ne fonctionner encore qu'avec difficulté, à cause des conflits et contestations qu'il provoque à tout instant entre les colons qui de plus en plus souhaitent l'allotissement et la propriété individuelle.

DANEMARK

Comme les autres pays que nous venons de passer en revue, le Danemark, au cours du XIX^e siècle, a vu s'accomplir l'exode, vers les villes, des populations rurales qui, nombreuses, ne possédant rien, avaient auparavant vécu comme elles avaient pu, plutôt mal que bien, de leur travail loué aux propriétaires. Le Gouvernement, le Parlement, en constatant le phénomène, en ont pressenti les dangers qu'ils se sont ingéniés à conjurer par la reconstitution de la petite propriété rurale. Une somme de cinq millions de couronnes a été mise, par la loi du 26 mars 1898, à la disposition de certaines compagnies foncières ou de sociétés de prêts à l'agriculture, qui avancent des fonds à des conditions peu onéreuses.

La loi du 24 mars 1899 accorde un crédit annuel, pendant cinq années, de deux millions de couronnes destiné à des prêts par le Gouvernement en faveur d'ouvriers agricoles, désireux d'acheter un fonds d'une contenance de 1 à 5 hectares, et d'une valeur de quatre mille couronnes, au maximum, pourvu qu'ils justifient, en contractant, de la propriété d'une somme égale au moins au dixième de la valeur totale de l'immeuble. La loi du 22 avril 1904, enfin, reproduit les dispositions de la précédente, mais supprime toute limitation du chiffre des prêts consentis par le Gouvernement.

Il est à noter que ces biens sont divisibles, cessibles, susceptibles d'hypothèque, de saisie et d'expropriation ; les petits propriétaires qui ont fondé, presque partout, des associations solidaires pour contracter des prêts hypothécaires, seraient catégoriquement hostiles à l'insaisissabilité même partielle, sentant bien qu'elle aurait pour première conséquence de diminuer leur crédit et de bouleverser l'organisation économique du pays.

A la mort du propriétaire, l'usage fait passer le bien, quand il est restreint, entre les mains d'un seul enfant, sans privilège de masculinité ou de primogéniture ; les autres cohéritiers ont, chacun, une créance hypothécaire équivalente à leur part et facile à escompter, de sorte qu'en fait, le bien de famille est très rarement morcelé ; l'émiettement n'a jamais affecté la propriété danoise et de ce côté-là, du moins, les réformes sont inutiles, car on n'en ressent pas le besoin.

Nous ne pouvons terminer ce long chapitre de législation comparée, sans jeter un coup d'œil sur d'autres États qui sans avoir, sur la matière de la petite propriété, une législation abondante et des projets de réforme nombreux, ont néanmoins songé à réglementer certains détails d'une indiscutable importance.

C'est ainsi qu'en Russie, le Conseil de l'Empire a récemment voté un projet de loi aux termes duquel

les paysans qui, à l'époque de l'affranchissement des serfs, ont reçu des lots de terrains, ne peuvent ni hypothéquer, ni aliéner leurs biens.

De son côté, la loi serbe s'occupant de l'ouvrier rural, déclare insaisissables les outils qui lui sont indispensables, de même que certains meubles et immeubles de l'agriculteur, tels qu'une charrue, une charrette, deux bœufs ou chevaux, les grains et fourrages nécessaires jusqu'à la récolte à venir, et huit mille mètres carrés de terre.

Le Gouvernement suédois, lui aussi, sur la proposition qui lui en fut faite par certains membres du Parlement, a procédé au démembrement de plusieurs propriétés de la Couronne, pour créer des biens de famille concédés aux particuliers pendant vingt années.

D'autres mesures législatives ont été arrêtées encore dans les États étrangers. La liste en serait fastidieuse et c'est assez d'avoir signalé les plus marquantes : d'ailleurs un examen plus complet n'offrirait qu'un intérêt par trop documentaire et restreint, à côté du *Homestead* des États-Unis d'Amérique qui est une Institution modèle, fonctionnant depuis longtemps, ayant fait ses preuves et donné ses résultats.

DEUXIÈME PARTIE

CHAPITRE I^{er}

ÉTUDE DE LA QUESTION EN FRANCE

L'organisation du *Homestead*, les résultats obtenus, d'une part, d'autre part, la situation actuelle de notre petite propriété sans cesse menacée par les plus graves périls, doivent déterminer le législateur à porter ses vues vers l'institution que nous avons examinée et faire tendre ses efforts à son importation en France.

Dès à présent, il semble démontré que nous n'aurions qu'à nous louer de la création du bien de famille insaisissable ; à côté de cette première réforme figureraient, au second plan, un certain nombre d'autres idées nouvelles, quelques-unes absolument indépendantes du *Homestead*, les autres

qui n'en seraient que des conséquences et découleraient naturellement de la Loi à faire.

Il s'agit tout d'abord de modifier profondément notre régime successoral, car le mode de partage et la licitation qu'il comporte, ont contribué pour beaucoup à l'affaiblissement notoire et toujours croissant de la petite propriété ; nous en avons déjà parlé et ce sujet ne nous retiendra plus. Nous n'y reviendrons que pour compléter les détails acquis, lorsqu'à propos des projets de lois sur la constitution des biens de famille, par un rapprochement qui s'impose, nous nous occuperons de la Loi de 1894, sur les « Habitations à bon marché » et du remarquable rapport de M. Siegfried.

Nous constaterons alors que la difficulté ne sera pas considérable, pour les modifications réclamées, et qu'il suffira d'étendre aux biens constitués en biens de famille, le système absolument nouveau et original inauguré par la législation régissant la matière.

Nous retrouverons également, dans la loi de 1894, les éléments constitutifs de la réforme, tels que dégrèvements d'impôts spécialement prévus, diminutions apportées aux droits de mutation et aux charges de l'intérêt, etc., etc. .

La combinaison de la loi du *Homestead* et de celle de 1894 nous paraît devoir réaliser le bien de famille qui rendra certainement quelque vitalité à la petite propriété si sérieusement compromise, et imprimera un élan nouveau à l'agriculture si éprouvée.

Nous nous proposons maintenant d'examiner les

différents projets de lois soumis aux Chambres pour faire plus lumineusement ressortir la simplicité des changements souhaités, qui n'amèneront rien d'absolument nouveau, parce qu'ils trouvent leur origine, soit dans nos lois, soit encore dans des principes universellement connus et pratiqués, soit enfin dans une source féconde, l'Amérique, qui a mis en mouvement le merveilleux mécanisme du *Homestead*.

Il y a là de quoi nous encourager à une marche en avant dans la voie de progrès certains, et les critiques, les objections ne résistent pas à un examen sérieux ; le bien-être et la prospérité sont là ! A nous de les atteindre !

CHAPITRE II

LES DIVERS PROJETS DE LOIS

La France s'est, à plusieurs reprises, préoccupée de l'importante question qu'est la constitution des biens de familles insaisissables ; plusieurs projets ont été déposés sur le bureau de la Chambre, projets qui se ressemblent beaucoup d'ailleurs, mais dont chacun cependant présente des détails particuliers du plus grand intérêt, et marque une manifestation nouvelle des recherches et des tentatives faites dans le but d'atteindre à l'innovation dont nous nous sommes proposé l'étude.

Dans l'espace d'un mois à peine, en l'année 1894, trois projets de lois, procédant des mêmes idées générales et précédés d'exposés des motifs à peu près identiques, ont été tour à tour présentés au Parlement par MM. Léveillé, Hubbard et l'abbé Lemire : la prise en considération en a été votée chaque fois.

Pour peu que nous entrions dans les détails de chacun d'eux, il nous sera intéressant de constater

qu'il ne font pas absolument double emploi, qu'ils se complètent les uns les autres, en composant un ensemble de dispositions parmi lesquelles il nous restera à choisir celles qui nous paraîtront les meilleures.

§ I

Projet Léveillé

Le mérite de la mise en marche de l'idée nouvelle revient principalement à M. Léveillé dont le projet, remontant au 16 juin 1894, est le plus ancien en date. Dans l'exposé des motifs accompagnant le texte de loi soumis à l'attention de ses collègues du Parlement, l'auteur a très clairement mis en lumière les raisons de tous ordres, politiques, économiques et sociales que l'on pouvait invoquer en faveur de la réforme proposée.

Son point de départ est naturellement le *Homes-tead* américain, le succès dont celui-ci a toujours joui depuis sa création, les résultats exceptionnellement heureux qu'il a produits.

Il rappelle le chef de famille américain voulant assurer l'avenir des siens et, pour cela, choisissant un bien d'une valeur déterminée dont le maximum, réglé par la loi particulière à chaque état, ne doit pas être dépassé ; il le montre fixé sur cette terre qu'il travaille et met en valeur, qu'il fait produire et fructifier, et c'est comme une sorte de prime,

récompensant la louable initiative du chef de famille, qu'il fait apparaître le régime de faveur pour lequel la loi soustrait le fonds ainsi créé et la maison qu'il entoure aux éventualités de la saisie ou de la vente forcée ; la limitation du droit du propriétaire, qui ne pourra plus aliéner totalement ou même partiellement que dans de certaines conditions spécifiées, n'est pour lui, à juste titre, qu'une atténuation négligeable aux avantages si intelligemment concédés, grâce auxquels la famille trouvera désormais une base solide, un refuge inviolable, un sol sur lequel elle vivra prospère, à l'abri des revers qu'elle avait à appréhender jadis.

Et ce n'est point, continue l'exposé, à ces seuls effets, sensibles surtout pour les particuliers profitant des prérogatives de la loi, que se réduit l'utilité du *Homestead* ; mettant en relief ceux qui se rattachent à l'ordre public et à l'intérêt général, il parle de l'augmentation de la classe des petits propriétaires, qui concourt si efficacement, dans les conditions de la vie moderne, au développement de la richesse nationale ; de l'existence matérielle assurée à un plus grand nombre avec, aussi, « l'indépendance et la dignité de la vie ».

Après cet aperçu, M. Lèveillé en arrive à recommander l'introduction du *Homestead* en France : nos paysans, nos ouvriers vivront ainsi sous leur propre toit, au milieu des leurs ; ils ne seront pas obligés de quitter, chaque jour et à toute heure, l'atmosphère réconfortante de la famille et dans cette affection des leurs, qui les entourera sans

cesse, ils puiseront les plus précieux encouragements. La propriété ne leur sera plus étrangère et peut-être alors les théories mauvaises et malsaines que certains esprits faux ont forgées, seront-elles peu à peu oubliées. Les revendications sociales, il faut bien s'y attendre, porteront sur d'autres points, mais l'organisation de la propriété, qui est évidemment un des plus graves problèmes, du moins quant à ses conséquences, aura perdu et de sa violence et de son acuité.

Il est à remarquer, dit-il encore, que de nos jours, dans notre pays et en vertu de textes précis le capitaliste le plus fortuné a le droit, sans se heurter à aucune limitation, de faire insaisissable la totalité de son avoir ; il n'a pour cela qu'à choisir parmi les moyens divers que la loi met à sa disposition et dont le plus fréquent, ou du moins le plus simple, consiste dans l'achat de rentes sur l'État, déclarées insaisissables par notre loi civile ; la femme elle-même, au moment de son mariage et si considérables que soient ses apports, peut, par son contrat, déclarer insaisissables ses immeubles dotaux ; et ce ne sont là que des exemples qu'il serait aisé de multiplier !

Puisqu'il en est ainsi, pourquoi ceux qui sont pauvres et exposés à endurer toutes les souffrances, toutes les privations, ne pourraient-ils, grâce à un acte de prévoyance et de dévouement éclairés, n'entraînant aucune charge pour le Trésor public, assurer leur existence et celle de leur famille ?

Et quelle autre institution répondrait mieux à ce but que l'adaptation du *Homestead* à nos mœurs, par la création des biens de famille insaisissables ?

Que l'on n'objecte pas que le *Homestead* conduirait à des résultats inattendus : il nous est donné, dès à présent, de les prévoir, en jetant les yeux de l'autre côté de l'Océan.

L'expérience est des plus concluantes, et prouve que le *Homestead*, à côté d'autres causes, a puissamment contribué à la crise déplorable traversée par tous les pays de la vieille Europe, sous l'effet de l'irrésistible concurrence qu'il a permis aux États-Unis de nous opposer.

D'ailleurs, les germes du *Homestead* sont déjà, et depuis longtemps, inscrits dans nos lois et notamment l'insaisissabilité, qu'il consacre, n'est nouvelle pour nous que par l'étendue particulière qu'il convient de lui réserver.

Enfin, conclut-il, par l'accomplissement de cette réforme on atteindra un double but : diffusion et conservation de la petite propriété. Or il est grand temps de songer à diriger l'épargne populaire vers la terre, dans la plus large mesure possible. La terre, en effet, garde les capitaux qu'on lui confie et, portant annuellement ses fruits, elle garantirait l'aisance des familles ouvrières, la fertilité et la production des petits domaines ruraux si précieuses pour la grandeur et la puissance de l'État.

Telle est l'analyse de l'exposé des motifs du premier des projets de loi que nous devons examiner.

Voyons-le, maintenant, lui-même dans ses grandes lignes et en résumant les traits principaux :

1° C'est au chef de famille qu'il appartient de faire la déclaration de Constitution du Bien de famille ; cette déclaration se fait en trois exemplaires destinés au constituant lui-même, au maire de la localité où est situé le bien, au conservateur des hypothèques de l'arrondissement ;

2° Le bien se compose d'une maison affectée à l'habitation de la famille, et aussi, facultativement, d'un enclos d'une certaine étendue, attenant ou non à la maison d'habitation ; l'insaisissabilité ne sera opposable qu'à concurrence de 10.000 francs, pour l'immeuble construit, et de 2.000 francs, pour les meubles et outils garnissant le fonds ;

3° Le bien ainsi constitué devra être occupé, en fait, par la famille et son chef qui l'exploiteront et le mettront en valeur, de manière à vivre de son produit ;

4° Le chef de famille, qui aura ainsi constitué un bien de famille, ne pourra pas en constituer d'autre, tant que le premier existera ; le principe est qu'il ne doit y avoir qu'un seul bien pour un seul chef ;

5° L'insaisissabilité est la règle et porte sur le capital comme sur les fruits ; la saisissabilité constitue l'exception, et les cas où elle existe sont strictement prévus :

a) Le vendeur du terrain, des matériaux, les entrepreneurs ou ouvriers qui ont travaillé à la construction de la maison, à l'aménagement du fonds, à sa mise en valeur, à son entretien, pourront

exercer leurs droits sur le bien, quand ils n'auront pas reçu les indemnités qui leur sont justement dues;

b) La saisie sera encore possible pour le paiement des impôts et des dettes nées de délits ou quasi-délits du chef de famille ou des personnes dont il est civilement responsable.

L'insaisissabilité, à part ces deux exceptions, est absolue, d'ordre public, et le chef de famille peut, partout et toujours, l'invoquer; la renonciation qu'il ferait de cette faculté serait nulle et non avenue;

6° L'insaisissabilité est permanente, et elle subsiste tant que l'immeuble demeure aux mains du fondateur du bien de famille, de son conjoint survivant ou de ses enfants mineurs;

7° Le bien est inaliénable sauf, néanmoins, la réunion de certaines conditions expresses requises par la loi.

Du vivant du chef de famille, le bien pourra être aliéné par l'un des conjoints, mais avec l'autorisation, ou mieux, le concours de l'autre; — le chef mort, s'il y a des enfants mineurs, le conjoint survivant pourra procéder à la vente du fonds, mais il y devra être autorisé judiciairement. L'autorisation de justice est également nécessaire dans le cas de vente faite, les enfants étant mineurs et ayant perdu leur père et mère;

8° En aucun cas, l'hypothèque ne peut être consentie; la possibilité en effet, d'un tel contrat, aboutirait normalement à la destruction du foyer, et courrait à l'encontre du principe même de la loi

nouvelle qui, pour éviter dans la mesure du possible que le fonds soit grevé, a interdit également la vente à réméré.

§ II

Projet Hubbard

Ce projet a été déposé sur le bureau de la Chambre le 19 juin 1894, trois jours après le précédent dont il n'est d'ailleurs à peu près qu'une répétition, avec cependant, quelques points différents dans son texte et dans la portée de ses dispositions. Le but poursuivi n'en reste pas moins le même et l'auteur veut, sans doute, apporter son appoint à l'œuvre entreprise, afin que, devant plusieurs textes relatifs à la même question, obéissant aux mêmes principes et aux mêmes sentiments, la Chambre des Députés ait loisir d'examiner avec plus de précision et de choisir en meilleure connaissance de cause.

L'examen de l'exposé des motifs nous révèle quelques points importants que M. Lévillé a omis ou négligé de traiter ; comme il y a une relation assez étroite entre eux et certains détails contenus dans les premières pages de notre étude, nous croyons bien faire en les rappelant :

Et tout d'abord, le projet précédent parle bien du chef de famille, mais il ne nous dit pas suffisamment ce qu'on doit entendre par là ; M. Hubbard comble la lacune, de même qu'il met au point cer-

taines idées nouvelles dont la clarté, la netteté s'imposent.

C'est en analysant le projet lui-même que nous pourrons le mieux nous livrer à ces constatations :

1° Doit être considéré comme chef de famille, toute personne qui a à son foyer, à sa charge et sous sa protection, des enfants mineurs, des frères ou sœurs mineurs, des enfants mineurs d'un frère ou d'une sœur décédés, ses père, grands-pères, ou mère, grand'mères, des parents, grands-parents du mari ou de la femme décédés, des sœurs célibataires ou enfin des enfants, ou enfants de frères et sœurs décédés que, quoique majeurs, des infirmités ou maladies empêchent de survenir eux-mêmes à leurs besoins.

Cette notion est vaste, et la disposition doit donc être largement appliquée ;

2° Ainsi tout chef de famille, à condition qu'il jouisse de ses droits civils, civiques et politiques, peut constituer un bien de famille ; et l'auteur du projet que nous développons est allé très loin, en reconnaissant ce droit à tous les citoyens français ; — mais le traitement ne sera pas le même et l'insaisissabilité pourra être opposée jusqu'à concurrence de 25.000 francs (sol et maison) par celui qui aura à sa charge une ou plusieurs des personnes dont l'énumération précède, alors que la limite est fixée à 5.000 francs seulement pour les autres citoyens ;

3° Une déclaration d'insaisissabilité devra être faite au bureau des hypothèques de l'arrondissement

dans lequel est situé le bien ; son effet sera de protéger irrévocablement le domaine contre toute vente forcée ;

4° Cependant l'insaisissabilité, ainsi établie et limitée, n'est pas absolue et ne saurait arrêter les effets d'un jugement ou d'une hypothèque régulièrement inscrite dont la date serait antérieure à l'enregistrement de la déclaration ; elle ne saurait, non plus, arrêter les poursuites exercées par le vendeur du terrain non payé, par les ouvriers, artisans qui, ayant fait des travaux de réparation ou d'amélioration, n'auraient pas touché les salaires à eux dûs, etc., alors même que ces poursuites seraient basées sur des créances dont la cause serait postérieure à la constitution du bien ;

5° Les effets de l'insaisissabilité sont également limités dans un cas spécial qu'il était intéressant de prévoir, malgré son peu de probabilité. Il s'agit encore ici d'une créance née après la création du bien de famille : le créancier a obtenu jugement ; s'il suppose que le bien protégé a une valeur excédant les limites de l'exemption de la loi, il peut se pourvoir devant le tribunal de la situation, et demander une expertise qui fixera la valeur exacte. En admettant que cette expertise confirme ses prétentions, il y aura lieu de distinguer si l'immeuble est aisément divisible ou non. Lorsqu'une division pourra être faite sans difficulté, le juge rendra une décision aux termes de laquelle le défendeur restera en possession de la partie du terrain sur laquelle est érigée la maison, et dont la valeur ne dépassera

pas 25.000 francs ou 5.000 francs, suivant le cas ; le surplus sera vendu au profit du créancier dans la forme ordinaire des ventes d'immeubles. Si, au contraire, pour une raison ou pour une autre, la division est reconnue impossible, ou même simplement difficile, la licitation du domaine sera ordonnée. Le propriétaire défendeur touchera une partie du prix égale au maximum d'insaisissabilité établi par la loi, mais il sera tenu d'en faire remploi dans un délai de six ans. Le créancier poursuivant sera payé sur le surplus du prix ;

6° Les effets de la constitution faite par le chef de famille subsistent entiers à sa mort, au profit du conjoint survivant, ou de ses enfants mineurs, jusqu'à leur majorité, ou jusqu'à l'époque de la libération du service militaire de ceux des enfants qui accomplissent sous les drapeaux le service imposé par la loi sur le recrutement de l'armée.

§ III

Projet Lemire

Ce projet est du 18 juillet 1894 ; dans l'exposé des motifs, son auteur dégage les causes principales qui ont valu l'attention des pouvoirs publics à la petite propriété rurale et arrête son esprit sur l'une des plus importantes, mais qui n'avait été que très

superficiellement traitée par MM. Lèveillé et Hubbard ; nous avons nommé le prolétariat.

C'est là une plaie, dit-il, dont il faut à tout prix débarrasser la France ; une plaie qui s'étend tous les jours et dont les progrès sont alarmants : « n'avoir ni feu, ni lieu, pas d'attache à la profession, « pas de lien au sol, expose un homme, plus facilement que tout autre, à n'avoir ni foi ni loi. Il « erre bientôt au hasard, victime de la loi de l'offre « et de la demande, et aboutit fatalement à de « grands centres où l'attendent les désillusions et « les désespoirs. »

Puis il nous montre les prolétaires se multipliant et faisant partout leur apparition. Autrefois, seule, la grande industrie avait les siens ; par suite du développement de l'agriculture et de l'augmentation du nombre et de l'emploi des machines, la campagne, le commerce ont aujourd'hui les leurs, et le mal s'est glissé jusque dans la marine marchande elle-même.

M. l'abbé Lemire ne faisait guère que prophétiser, à l'heure où il dénonçait le dernier de ces envahissements. Or, il n'y a plus de doute ni d'illusions à conserver : le prolétariat maritime se révèle journellement, comme un élément de trouble et de profonds désordres : les grandes grèves des ports de commerce français, grèves récentes et éventuelles même, sont une preuve désolante de l'affirmation de l'abbé Lemire.

Un des meilleurs moyens de remédier à cet état des moins rassurants, pour le présent comme pour

l'avenir, serait, aux yeux de l'auteur du projet, de rattacher l'homme au sol, en lui donnant une maison qu'il aimerait, un coin de terre dégrevé d'impôts qu'il cultiverait et qu'il pourrait transmettre intégralement. Il rappelle d'ailleurs qu'à l'heure où nous sommes cette préoccupation est universelle et que, partout, on considère l'acquisition de la propriété immobilière, facilitée à tous, aux humbles et surtout aux déshérités, comme la digue invincible à opposer au flot montant du prolétariat.

Etudiant enfin les raisons pour lesquelles, malgré que la réforme soit d'une nécessité évidente et indiscutablement acquise, rien n'a encore été tenté, il indique avec une incontestable justesse d'observation que, chez nous, la propriété n'est pas habituellement regardée comme un moyen de vivre, mais bien plutôt comme une source de revenus, alors même qu'elle est une source de travail ou qu'elle constitue un indispensable abri ; que la caisse d'épargne semble un placement préférable de ses économies, à l'ouvrier qui se soucie peu de faire construire une maison et de s'exposer ainsi à être frappé de quelques-uns des lourds impôts qui grèvent la propriété bâtie ou non. Il réprouve ces conceptions et appuie sur les risques graves que courront les fonds acquis peu à peu, mis de côté pour les jours difficiles, en demeurant continuellement disponibles ; leur détenteur peut les exposer dans des entreprises hasardeuses et être appelé, lui, le travailleur de toute une existence, qui a tout sacrifié pour se réserver un peu de bien-être, à voir

ess espérances s'engloutir entre les mains de financiers et d'hommes d'affaires maladroits ou même peu scrupuleux.

Voilà pourquoi, selon lui, il est désirable à tous les points de vue, que la classe des petits propriétaires soit augmentée par la vulgarisation de la petite propriété, dont la constitution du bien de famille insaisissable est une des formes les plus pratiques. Pour la rendre populaire, il n'y aura qu'à l'entourer de faveurs exceptionnelles dont l'insaisissabilité et l'exemption d'impôts seraient les principales.

Sur ces données, l'abbé Lemire a présenté son projet dont l'analyse peut se réduire aux propositions qui suivent :

1° Pourra être constitué en bien de famille une maison ou portion de maison servant de résidence à la famille et une pièce de terre attenante ou non à la maison, le tout possédé, cultivé et exploité directement par le chef de la famille ou pour son compte. Cette disposition permet aux ouvriers, aux employés retenus à l'atelier ou aux bureaux, de participer, eux aussi, aux avantages du bien de famille ;

2° Le bien insaisissable peut être constitué par tout chef de famille : il suffit, pour être considéré tel, d'avoir sous sa dépendance, protection et à sa charge un parent quelconque à l'entretien duquel on subvient. La valeur du bien de famille ne doit pas dépasser un maximum fixé à 8.000 francs ; elle est calculée au moment de la constitution et établie sur l'évaluation de trois experts ;

3° La procédure à suivre et les formalités à

remplir pour donner naissance à un bien de cette nature, consistent dans une déclaration, à la mairie du lieu de la situation de l'immeuble, et dans une transcription de cette déclaration au bureau des hypothèques de l'arrondissement ;

4° Une certaine publicité étant nécessaire, afin d'éviter qu'aucun droit acquis ne soit lésé, l'abbé Lemire propose simplement de prescrire, dans notre matière, celle qui est requise pour la formation des sociétés ;

5° Lorsque la déclaration de constitution est faite, transcrite, publiée, le bien de famille existe, insaisissable désormais et exempt d'impôts ;

6° A la mort du chef de famille, le fonds est transmis, entier, aux enfants ; la licitation ruineuse qui s'impose en règle ordinaire, quand il y a des héritiers mineurs ou lorsque les héritiers mineurs ne sont pas d'accord, est, ici, rigoureusement écartée, parce qu'elle priverait la famille de son foyer, et aussi parce qu'elle causerait la perte d'une partie de la valeur héréditaire, en raison des frais excessifs résultant inévitablement d'une vente en justice.

La licitation étant supprimée, le partage dont elle est la conséquence, n'a plus, lui aussi, de raison d'être et disparaît ou, plus exactement, est ajourné jusqu'à l'époque où tous les héritiers mineurs auront atteint leur majorité ; le morcellement du bien de famille est ainsi momentanément évité, et l'un des héritiers, le plus souvent celui qu'aura désigné le père, ou celui que les cohéritiers auront accepté d'accord,

prend le bien sur estimation, le conserve jusqu'à ce que, tous pouvant se suffire à eux-mêmes, la liquidation se fera pour permettre aux ayants-droit d'aller ailleurs fonder d'autres établissements ;

7° Le conjoint survivant, sans enfants, et qui ne se remarie pas, ne peut pas prétendre à la conservation du bien dont la constitution, ayant pour conséquence l'insaisissabilité, devient caduque, puisque, dans cette hypothèse, aucune des conditions prescrites par la loi ne subsiste plus. Cependant le bénéfice de protection que confère le bien de famille constitué sera accordé au conjoint survivant, même sans enfants avec lui, lorsqu'il sera âgé de plus de cinquante ans : son âge et son droit au repos lui sont un titre légitime à la sollicitude du législateur aussi bien que les charges d'une famille à élever et à entretenir.

§ IV

Projet Mougeot

Ce projet est tout récent, il date de 1903 et son auteur, M. Mougeot, ancien Ministre de l'agriculture, l'a intitulé : « Projet de loi relatif à la constitution et au régime du bien de famille (1). » Il suit

(1) Ce projet a été soumis à l'examen du Conseil d'Etat qui en a confié l'étude à une Commission chargée d'étudier l'état de la question dans les législations françaises et étrangères. A la suite de cette enquête, le Conseil d'Etat, sur le rapport de M. Abel Flourens, a adopté le projet qui a été présenté à la Chambre par M. Ruau, Ministre de l'Agriculture.

les mêmes grandes lignes que les trois précédents, dont il ne se différencie que dans quelques détails, mais l'exposé des motifs qui l'accompagne est des plus complets, des plus intéressants ; sans omettre de se placer aux points de vue qui avaient attiré l'attention de MM. Léveillé, Hubbard et Lemire, il ajoute certaines considérations, d'ordre particulier ou général, qui font apparaître la nécessité de la réforme si souvent préconisée.

Comme l'auteur l'indique lui-même, son but principal est de rendre la petite propriété accessible aux classes laborieuses ; il nous montre ce besoin, qui s'est fait sentir dans toute l'Europe, et ce que les nations ont cru bon de tenter et d'accomplir. Partout, en Angleterre, en Allemagne, en Russie, en Serbie, en Suède, etc., on s'est adonné à l'étude de la question, on a cherché à la résoudre ; dans un certain nombre d'États, la réforme s'est manifestée par des tentatives qui sont autant d'acheminements vers la transformation souhaitée ; l'Amérique a son *Homestead*, vers lequel tendent tous les efforts européens, et en France, la préoccupation du législateur s'est fait jour, à plusieurs reprises, d'adopter ce système ou des dispositions identiques.

Une enquête était nécessaire : elle a abouti à des résultats pratiques établissant que l'application du principe de l'insaisissabilité à une catégorie d'immeubles est presque indispensable pour le maintien de la petite propriété rurale, et qu'il importe, tout autant, de faciliter la transmission héréditaire de

ladite propriété, aussi bien que son indivisibilité, par un régime successoral spécial.

Il ne fut en effet ni long, ni malaisé de reconnaître que le mouvement des cotes foncières qui, jusqu'en 1875, était toujours allé croissant, s'était notablement ralenti dès les premiers symptômes de la crise agricole ; que la saisie immobilière, les ventes judiciaires d'immeubles exerçaient une influence néfaste sur le sort de la petite propriété, qu'elles tendaient à sa désagrégation, à sa ruine (1) et que ce système de destruction avait, si on peut ainsi parler, son complément d'organisation dans notre régime hypothécaire (2), d'abord, et ensuite dans le partage et la licitation.

Mis en présence de ces constatations, M. Mougeot a conclu logiquement à la nécessité de la constitution du bien de famille, estimant que cette institution, introduite dans nos lois et dans nos mœurs, pour empêcher l'anéantissement du bien patrimonial par la dette hypothécaire et par la saisie, du vivant du chef de famille, par le partage forcé ou par la vente en justice, après sa mort, aurait une portée sociale des plus hautes.

A l'examen des dispositions du projet, les modifications très appréciables apportées par son auteur

(1) Le nombre des ventes judiciaires d'immeubles a augmenté sans cesse de 1880 à 1890 et s'est abaissé ensuite, il est vrai.

De 1881 à 1885 nombre moyen annuel de ventes judiciaires. .	23.927
De 1886 à 1890 — — — . .	30.425
De 1891 à 1895 — — — . .	27.108
1900 — — — . .	23.863

(2) V. Introduction.

à ce que nous connaissons déjà, nous apparaîtront d'elles-mêmes :

1° Toute personne ayant la qualité de chef de famille (1) aura le droit de constituer un bien de famille ; la valeur de ce bien ne pourra, en aucun cas, être supérieure à 6.000 francs, et cette valeur sera fixée d'après d'après une estimation à laquelle procédera le maire de la commune, dans laquelle sera situé le bien, ou un expert que le Juge de Paix désignera sans frais à ces fins ;

2° L'expression bien de famille comprend la maison habitée par le père et les siens et, facultativement, une pièce de terre, attenante ou non, le tout libre d'hypothèque et de charges quelconques.

Dans un but de faveur exceptionnelle, il est permis à la femme de renoncer à l'hypothèque légale que lui donne l'article 2121 du Code civil, en tant qu'elle affecte le bien de famille ;

3° L'acte constitutif du bien de famille sera passé devant notaire ; il devra contenir la désignation aussi exacte que possible de l'immeuble, de ce qui en dépend, avec toutes les indications cadastrales ; cet acte sera soumis à la transcription.

C'est dans l'intérêt des tiers que le notaire intervient, la loi lui faisant un devoir de s'enquérir de la capacité du constituant et de contrôler l'état de l'immeuble constitué.

(1) Chef de famille doit s'entendre ici dans le sens large que M. HUBBARD donne à cette expression, dans son projet. — M. MOUGEOT n'exige pas la qualité de Français du constituant : la création du bien est, dans son esprit, faite surtout dans l'intérêt des enfants nés ou à naître.

Quant à la publicité elle est assurée par la transcription qui mieux que tout autre procédé sert à mettre en garde les tiers intéressés ;

4° Ainsi constitué, le bien de famille ne peut plus être saisi, ni quant au capital, ni quant aux fruits, par les créanciers dont le titre serait postérieur à la constitution. Il va sans dire qu'aucun droit acquis ne saurait être lésé par l'opération, et que l'insaisissabilité n'est pas opposable aux entrepreneurs, ouvriers qui ont amélioré le fonds, construit ou réparé la maison, ou partie de maison habitée par la famille, aux fournisseurs de denrées, de semences, etc., etc. ;

5° L'insaisissabilité dure aussi longtemps que le bien reste aux mains de son fondateur, de son conjoint survivant ou de ses enfants mineurs ;

6° Le propriétaire ne peut hypothéquer ni vendre à réméré le bien de famille : le bien, en effet, doit rester libre ; c'est là une conséquence de l'insaisissabilité. D'ailleurs, cette prohibition ne saurait, en aucune façon, porter atteinte au crédit du chef de famille, la véritable base du crédit agricole étant le crédit personnel, depuis la mise en application des lois de 1894 et de 1899 sur les Caisses de crédit agricole mutuel ;

7° Dans aucun cas, et sous aucun prétexte, le même chef de famille ne peut posséder plus d'un bien de famille insaisissable. Cette disposition était nécessaire : elle a pour but d'interdire le cumul et d'empêcher les spéculateurs de tirer profit de l'institution du bien de famille ;

8° Le propriétaire peut aliéner tout ou partie du

bien, mais avec le concours du conjoint à l'acte de vente. S'il y avait des enfants mineurs, l'aliénation serait subordonnée à l'autorisation du conseil de famille, prise à l'unanimité, sinon elle devrait être soumise à l'homologation du Tribunal qui aurait à statuer en Chambre du Conseil, sur les conclusions du Ministère public.

Les précautions exigées par cet article sont assez bien conçues pour préserver le bien de famille contre les fantaisies d'une mauvaise administration ; elles représentent une protection efficace et qu'on ne dépasserait qu'au risque de rendre plus ardue la tâche, qui incombe au législateur de notre époque, de faciliter le transfert de la propriété immobilière demeuré trop long et trop onéreux ;

9° A la mort du constituant, par dérogation aux dispositions du Code civil, l'indivision pourra être maintenue, si le défunt laisse des descendants mineurs, jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants. Le maintien de l'indivision et l'allocation d'une indemnité à l'un des héritiers, s'il y a lieu, seront prononcés par le juge de paix, après avis du conseil de famille.

A la majorité du plus jeune des enfants, chacun des héritiers, et le conjoint survivant, s'il a un droit de copropriété, a la faculté de reprendre le bien de famille sur estimation. Lorsque plusieurs intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est d'abord accordée à l'époux, copropriétaire au moins pour moitié, s'il habite la maison, puis à l'héritier que le défunt a désigné. En cas de non existence d'un conjoint copropriétaire ou d'un héritier dési-

gné, la majorité des intéressés décide. A défaut de majorité, il est procédé à l'attribution de l'immeuble par voie de tirage au sort. S'il y a contestation sur la valeur du bien de famille et sur les soultes à payer par l'attributaire, l'estimation du bien est faite par un expert que nomme le juge de paix sur simple requête.

A noter que par le moyen proposé par cet article, la licitation est évitée ainsi que la possibilité d'aliénation au profit d'un tiers ;

10° En cas de destruction totale ou partielle du bien de famille, des fruits et des meubles qui en dépendent, les indemnités d'assurances demeurent affectées à la reconstitution des valeurs détruites ou d'un nouveau bien de famille, et jouissent, dans les conditions et limites prévues par le projet, du privilège de l'insaisissabilité.

L'assurance qui couvre le bien se substitue en quelque sorte à lui, et jouit de son privilège ;

11° Les droits d'enregistrement, pour l'acquisition d'un immeuble constitué comme bien de famille, sont fixés à 3 %, sans décimes si, toutefois, l'acquéreur et son conjoint ne possèdent pas d'autres immeubles dont la valeur formerait, avec celle du bien de famille, une somme totale supérieure à 6.000 francs. La réduction de tarif n'est applicable que jusqu'à concurrence de ladite somme.

Sur l'acte constitutif spécial du bien de famille, il ne sera perçu qu'un droit fixe de deux francs pour l'enregistrement et la transcription ne donnera ouverture qu'au droit fixe de un franc.

CHAPITRE III

PROJET RUAU

§ I

Exposé des Motifs

Ce projet n'est qu'une répétition du précédent. Ainsi que nous le disions plus haut, le 30 décembre 1903, M. Mougeot, alors ministre de l'agriculture, soumit au Conseil d'État une proposition d'institution en France du bien de famille insaisissable ; une commission fut nommée qui procéda à une enquête sur les législations française et étrangères, relatives à la matière. Sur le rapport de M. Abel Flourens, le Conseil d'État adopta, le 19 janvier 1905, la proposition et le 31 janvier suivant, M. Ruau, ministre de l'agriculture, la déposa sur le bureau de la Chambre.

Néanmoins il conviendra d'insister quelque peu

sur ce nouveau texte, de beaucoup le plus complet et le plus documenté.

Il débute par une étude de législation comparée qui, toute sommaire qu'elle soit, suffit à montrer combien, dans l'Europe entière, la situation de la petite propriété familiale a ému l'opinion, et a laissé voir la tendance qui entraîne la plupart des nations vers la constitution du bien de famille insaisissable, seul susceptible de doubler l'énergie du travailleur des champs, en même temps que la production agricole. Elle nous met à même, aussi, d'apprécier, dans une vue d'ensemble, les modifications apportées aux lois foncières afin de rendre la petite propriété accessible à tous, d'arrêter le morcellement du sol, d'assurer une existence durable et tranquille au foyer familial.

Vient ensuite un examen de la situation de la petite propriété rurale, situation précaire que les crises agricoles ont encore aggravée et qui persiste à cette heure, si l'on doit en juger par le malaise évident dont souffre toujours la campagne. On insiste, comme de juste, sur les effets dissolvants des ventes judiciaires d'immeubles, qui avaient pris à un certain moment de si graves proportions pour décroître, ensuite, sans qu'il y ait à conclure à une amélioration, irrévocablement acquise, puisque l'hypothèque est toujours là avec ses conséquences ruineuses pour l'humble cultivateur, qui n'a que le lopin de terre sur lequel il peine d'un bout de l'an à l'autre.

On envisage enfin le danger, gros de menace et

contre lequel il est de la dernière nécessité de se prémunir, auquel sont exposés l'ordre social et la paix publique par la diminution, très sensible depuis une quarantaine d'années surtout, de la population agricole et par l'émigration, qui n'a jamais été si marquée qu'aujourd'hui, de la campagne vers la ville.

C'est après ces considérations générales que, comme solution la plus heureuse, on propose le bien de famille insaisissable : propriété d'une nature nouvelle, dotée de l'insaisissabilité, elle retiendra l'homme sur le sol ; elle lui restera, quoi qu'il advienne, et, uni à sa famille, le père fera valoir et produire la terre qui entourera son abri.

§ II

Dispositions du projet

TITRE I^{er}. — CONSTITUTION DU BIEN

Commentons maintenant le projet dans le détail des vingt-trois articles qui le formulent.

ARTICLE PREMIER. — C'est tout d'abord une définition du bien de famille, à peu de chose près semblable à celles que nous connaissons déjà. Le bien ne devra pas avoir une valeur supérieure à 8.000 fr., chiffre unique qui, s'il paraît élevé pour les communes rurales, ne présente rien d'excessif pour

les grandes villes ou pour les villes manufacturières, et qui cadre au surplus avec celui déjà adopté dans la loi du 30 novembre 1904, sur les habitations à bon marché, dont la loi nouvelle formerait un complément rationnel.

Il faut le redire, du reste, à notre époque ce n'est pas trop de 8.000 francs pour évaluer une maison d'habitation, abritant une famille d'importance moyenne, et munie des objets mobiliers de toute sorte, strictement nécessaires pour les usages courants de la vie, surtout avec les habitudes de bien-être et de confort qui se sont glissées jusques dans les intérieurs les plus modestes.

ARTICLE 2. — La constitution peut être faite par tout chef de famille, Français ou non, c'est-à-dire par quiconque aura à sa charge ou sous sa protection une ou plusieurs personnes qui lui seraient unies par les liens de la parenté naturelle ou civile, ou de l'alliance, et à l'entretien desquelles il subviendra. Il est même intéressant de remarquer que la femme mariée peut se passer de l'autorisation de son mari ou de justice pour faire cette constitution sur des biens dont l'administration lui a été réservée.

ARTICLE 3. — En principe, le bien de famille ne peut être établi que sur un immeuble non indivis ; cependant cette disposition cesse de s'appliquer lorsque, suivant la coutume en vigueur dans certaines régions de la France, les maisons sont partagées par étages, ou même par demi-étages, ayant chacun un propriétaire différent.

En aucun cas, celui qui aura déjà constitué un

bien de famille ne pourra, tant qu'il en demeurera propriétaire, en constituer un second ; sans cette prudente restriction, la fraude et la spéculation n'auraient pas connu d'entraves.

Toutefois, le bien de famille, quand il est, au moment de sa constitution, d'une valeur inférieure au maximum fixé par la loi, pourra être ultérieurement porté à cette valeur au moyen d'améliorations ou d'acquisitions de terres situées à proximité, étant bien entendu que les acquisitions nouvelles seront, elles aussi, soumises aux conditions et formalités qui ont présidé à la fondation.

Enfin, comme il eut été contraire à la nature même des choses de ne prévoir aucune modification dans la valeur originaire, on a admis que la plus-value acquise sous l'influence de causes et de circonstances, que leur diversité et leur nature ne permettent point d'embrasser dans une énumération limitative, profiterait au bien de famille jusqu'à concurrence de 12.000 francs ; si cette valeur était dépassée, le maintien du bénéfice de la constitution serait subordonné à une réduction correspondante.

Ce deuxième maximum, maximum de faveur en quelque sorte, a paru nécessaire et suffisant, aussi bien pour ne pas décourager les efforts personnels et ce besoin d'espérance que l'homme porte en lui, que pour ne pas compromettre les droits des tiers et des créanciers.

ARTICLE 4. — Pour grand que soit l'intérêt de diriger vers le régime nouveau les préférences de la masse, il n'en était pas moins important de veiller

au respect des droits acquis et c'est pourquoi il est spécifié que la constitution du bien ne peut porter sur un immeuble grevé d'un privilège ou d'une hypothèque, soit conventionnelle, soit judiciaire, lorsque les créanciers ont pris inscription antérieurement à l'acte constitutif ou, au plus tard, dans le délai de deux mois prévu pour assurer la publicité de l'acte constitutif, au moyen de placards manuscrits apposés dans l'auditoire de la justice de paix, et d'avis insérés dans un journal d'annonces légales.

Les droits ou créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée méritent, certes, une sollicitude au moins égale à celle dont jouissent les privilèges et les hypothèques conventionnelles ou judiciaires, et cependant il est admis que l'hypothèque légale, même inscrite avant l'expiration du délai dont il vient d'être parlé, ne fait pas obstacle à la constitution et qu'elle conservera tous ses effets.

On ne peut, quel que soit du reste le point de vue auquel on se place, qu'approuver cette disposition.

D'une part, en effet, l'efficacité de l'hypothèque légale, du moins tant qu'il s'agit de la femme mariée et des enfants mineurs placés sous la tutelle de leurs ascendants, est indissolublement liée à la prospérité du patrimoine familial, que la constitution contribuera à développer, et, d'autre part, rien ne fera obstacle, l'heure venue, à ce que les bénéficiaires de l'hypothèque légale se prévalent de leurs avantages.

Néanmoins, dans cet ordre d'idées, il serait peut-être à souhaiter que l'existence d'une hypothèque

légale résultant de la tutelle dative, c'est-à-dire de la tutelle déferée par le conseil de famille sur des mineurs ou des interdits, quand elle serait antérieure à l'acte constitutif ou à sa publication, fût, elle aussi, une cause d'empêchement pour la constitution du bien de famille, à moins que le tuteur ne se soit fait exonérer, dans des conditions qui seraient à déterminer, des charges de sa mission. Ne courra-t-on pas le risque, sans cette restriction, de mettre en péril l'existence du bien de famille, dès le jour de sa constitution et, cela, pour des causes ne laissant prévoir aucune chance de gain au profit de la famille elle-même ?

Quant aux hypothèques légales qui prendraient naissance postérieurement à la constitution, elles pourront être valablement inscrites, mais l'exercice des droits de poursuite qu'elles confèrent sera suspendu jusqu'à la désaffectation du bien ; c'est là une disposition qui se justifie sans le secours d'aucun commentaire.

Enfin les créanciers chirographaires n'ont pas été non plus oubliés et ils sont admis à former opposition à la constitution du bien, tant qu'elle n'est pas devenue définitive.

ARTICLE 5. — La sécurité du constituant comme aussi la garantie des tiers sont intéressées à ce que l'acte de constitution soit établi en une forme claire et définitive, à ce que ses dispositions demeurent inattaquables ; c'est donc un notaire qui le recevra et lui confèrera l'authenticité.

Les tiers qui jugeraient leurs droits compromis

par l'effectation que leur débiteur donnerait à la totalité ou à une partie de son patrimoine, devront former leurs oppositions en l'étude du notaire chargé de la rédaction de l'acte.

ARTICLE 6. — Afin d'assurer la permanence du bien de famille, d'un côté, et, d'un autre côté, pour circonscrire exactement la portion d'avoir que les créanciers éventuels du constituant n'auront plus à envisager comme gage de leurs droits, il faudra que l'acte contienne la désignation de l'immeuble et l'estimation de sa valeur. On y devra aussi trouver les nom, prénoms, profession et domicile du constituant parce qu'il est juste qu'on soit désormais à même de lui mesurer le crédit.

Il y avait par ailleurs à se tenir en garde contre le penchant qu'on aurait, avec une loi complaisante, à se dérober aux obligations déjà contractées; aussi a-t-on veillé à ce que l'établissement du bien de famille n'eut rien de clandestin. à son origine, à ce que l'acte qui le constitue fût entouré d'une publicité très suffisante et peu onéreuse.

Pendant deux mois il restera affiché par extrait sommaire et au moyen de placards manuscrits, apposés sans procès-verbal d'huissier, dans l'auditoire de la justice de paix, à la mairie de la commune où les biens sont situés et à la porte du domicile du constituant. En outre, un avis sera inséré par deux fois, à un mois d'intervalle, dans un journal du département, recevant les publications légales.

De cette façon les ayants-droit seront dûment avertis et auront tout loisir, dans les cas spécifiés

en l'article 4, de former une opposition utile à la constitution.

ARTICLE 7. — Mais l'intervention du notaire, la publicité dont l'acte de constitution doit être entouré, n'ont point semblé suffisantes pour classer en dehors du droit commun l'immeuble transformé en bien de famille; on a considéré qu'il y fallait la consécration de l'autorité judiciaire, et c'est pourquoi, à l'expiration du délai de deux mois, nécessaire pour l'affichage et les insertions, le notaire se chargera de soumettre l'acte à l'homologation du juge de paix, choisi comme étant le magistrat le plus rapproché du justiciable. Il accompagnera son dépôt de toutes les pièces justificatives qu'il a reçues lui-même des mains du constituant (titres de propriété, extrait de la matrice cadastrale, état hypothécaire, etc., etc.), et soit d'un certificat qu'il aura établi pour attester qu'il n'a été formé ou qu'il n'existe plus aucune opposition, soit des originaux des oppositions qui auraient été maintenues.

ARTICLE 8. — Le juge de paix n'aura pas simplement à vérifier si les formalités prescrites ont été remplies, si les délais impartis ont été respectés; avant de donner son homologation, garantissant que l'opération est tout à la fois régulière et honnête, il sera appelé à s'assurer par un attentif examen des pièces produites et, au besoin, par un rapport d'expert qu'il aura commis d'office, que le maximum de valeur fixé à 8.000 francs n'a pas été dépassé, que le bien n'était grevé d'aucun privilège, ni d'une hypothèque conventionnelle ou judiciaire

dont il aurait été pris inscription antérieurement à l'acte constitutif ou, au plus tard, dans le délai de deux mois réservé pour la publicité, enfin que mainlevée aurait été donnée de toutes les oppositions.

ARTICLE 9. — Les dispositions qui précèdent, très sagement conçues, notamment en ce qu'elles assignent des limites raisonnables au bien de famille et tiennent les tiers informés de sa création, en les mettant en mesure de se prémunir contre le dommage qu'elle leur occasionnerait, demandaient à être complétées par une précaution qui procurerait ultérieurement aux intéressés la facilité de se renseigner et d'apprécier par suite l'importance du gage qu'ils trouveraient, en retour du crédit à consentir au propriétaire de l'immeuble constitué.

A cet effet, il est prescrit qu'aussitôt après l'homologation donnée, une expédition en sera immédiatement transmise par le greffier de la justice de paix, au notaire qui, sans retard et sous sa responsabilité, en requerra la transcription ou sa mention en marge de la transcription préexistante, au moyen d'un extrait sommaire rédigé en conformité du § 3 de l'article 4 de la loi du 23 octobre 1884 sur les ventes judiciaires d'immeubles.

Cette formalité, sans laquelle la fraude se croirait encouragée, est essentielle et il faut, pour lui donner sa pleine efficacité, qu'elle ne soit pas arbitrairement différée ; aussi doit-elle être opérée à peine de nullité et dans le mois qui suit l'homologation.

Il est vrai que la rigueur de cette sanction ne se fera guère sentir qu'à ceux qui n'en auraient plus le

souci, car, si par un concours de circonstances quelconques le notaire se rendait coupable de l'omission à laquelle elle est attachée, le fondateur ou son conjoint pourrait remplir la formalité et, plus encore, la femme aurait qualité pour y faire procéder sans autorisation, même lorsque la constitution porterait sur les biens de la communauté ou sur les biens personnels de son mari.

TITRE II. — CONSERVATION ET RÉGIME DU BIEN

ARTICLE 10. — Les précautions qui président à la création du bien de famille sur l'immeuble non grevé : intervention d'un officier public, publication de l'acte constitutif, homologation du juge de paix et transcription de cette homologation expliquent et légitiment un régime de faveur appelé dans l'avenir à en garantir la conservation ; régime de faveur, certes, mais qui, par une fortune exceptionnelle, sans léser aucun droit acquis, répandra quelque sécurité matérielle dans des milieux nombreux et recommandables où la lutte pour la vie, quoique acceptée et soutenue avec courage, est jusqu'à ce jour demeurée par trop inégale, et apportera en même temps un facteur des plus précieux à la prospérité collective.

Comme de juste, c'est l'insaisissabilité qui s'est imposée en première ligne et elle deviendra désormais opposable à tout créancier qui aurait omis de

se révéler dans les formes et les délais prescrits, afin de conserver l'exercice de ses droits, alors même que le constituant serait mis en état de faillite ou liquidation judiciaire.

ARTICLE 11. — Il y aurait eu injustice au regard des simples particuliers, et même oubli des nécessités fiscales de l'État, à ériger l'insaisissabilité en principe absolu, en dogme intangible ; aussi l'a-t-on adoucie par des tempéraments qui feront plus encore que de protéger ceux ayant pourvu à la nourriture et à l'entretien de la famille, ou ceux ayant travaillé soit à la réfection, soit à la conservation de tout ou partie du bien constitué, car ils feront une loi au constituant de ménager ou de respecter ceux au milieu desquels il est placé.

ARTICLE 12. — Le crédit de l'exploitant serait annulé, tout travail important, tout progrès lui seraient interdits si le bien ne pouvait en certains cas être grevé de privilège ou d'hypothèque ; aussi est-il expressément prévu que le paiement des mémoires d'entrepreneurs ou des salaires d'ouvriers seront garantis par un privilège, s'ils se rapportent à des travaux de réparation ou de construction des bâtiments ; de même il rera permis au constituant de consentir des hypothèques pour sûreté des sommes qu'il emprunterait à l'effet d'ensemencer sa terre, de lui donner l'engrais et de la pourvoir de ce qui doit concourir à sa mise en valeur.

Par contre, la vente à réméré qui, si souvent dissimule un contrat pignoratif, est frappée d'une prohibition absolue.

ARTICLE 13. — Les exigences matérielles de la vie et, mieux encore, l'intérêt du constituant et des siens peuvent faire que la vente du bien de famille s'impose comme une inéluctable nécessité, ou se présente comme une opération avantageuse; il peut advenir aussi qu'il y ait profit à renoncer aux effets de la constitution.

Si l'une quelconque de ces éventualités se réalise pendant le mariage, le mari ne pourra aliéner ou renoncer à la constitution qu'avec le consentement de sa femme, constaté par un acte antérieur ou résultant de la participation qu'elle aurait prise au contrat, sans qu'il y ait à distinguer, d'ailleurs, si le bien a été constitué sur les biens personnels du mari ou sur ceux de la communauté. Que si la renonciation ou l'aliénation a été faite, sans l'assentiment formel de la femme, celle-ci aura le droit, sans autorisation de justice, d'en poursuivre l'annulation; de même qu'elle pourrait, de sa propre initiative, exiger le emploi du prix provenant de la vente, si elle avait fait de ce emploi une condition de son consentement à l'aliénation.

En rendant à la femme l'exercice de sa capacité, dans les cas qui viennent d'être spécifiés, en la mettant sur un pied d'égalité absolue avec son mari, le projet qui ne craint pas de se heurter aux principes réglant les pouvoirs d'administration du mari, montre de façon saisissante de quelle importance est pour lui la sauvegarde du bien de famille.

ARTICLE 14. — S'il existe des mineurs, il ne peut être renoncé à la constitution et même s'il y avait

eu séparation de corps ou divorce, l'aliénation ne pourrait se produire qu'avec l'autorisation du juge de paix qui aurait, au préalable, à examiner si l'opération serait avantageuse aux mineurs.

ARTICLE 15. — Le juge de paix à qui incombe exclusivement le soin de surveiller le bien de famille depuis sa fondation jusqu'à sa liquidation, est seul compétent, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'un des époux est prédécédé et s'il existe des enfants mineurs, pour ordonner les mesures conservatoires nécessaires et assurer le emploi dans les limites de valeur assignées au bien de famille par le projet.

ARTICLE 16. — Un bien de famille nouveau peut, dans certaines circonstances, être volontairement substitué au bien constitué originairement, mais il devra, pour bénéficier du régime spécial organisé par le projet, avoir été l'objet des formalités auxquelles a été soumis le bien qu'il remplace et, notamment, avoir reçu l'homologation du juge de paix et avoir passé par la transcription ; aussi longtemps que ces prescriptions n'auront pas été remplies, la constitution du premier bien subsistera.

ARTICLE 17. — Cet article dispose, pour le cas de destruction partielle ou totale du bien, que l'indemnité d'assurance soit versée à la caisse des dépôts et consignations et y demeure affectée à la reconstitution de ce bien, sans que pendant un an, à dater du jour où elle a été payée, les créanciers puissent l'atteindre par la voie de la saisie, à moins d'être de ceux indiqués par l'article 11.

On ne peut certes qu'applaudir à cet esprit de prévoyance, à cette sollicitude qui va jusqu'à faire renaître le bien de famille de ses cendres, mais ne serait-il pas à souhaiter, dans cet ordre d'idées, que l'assurance fût rendue obligatoire et, à un autre point de vue, ne serait-il pas rationnel que l'assureur, dont le rôle éventuel consiste, tout à la fois, à garantir son patrimoine à l'assuré et leur gage aux créanciers de celui-ci, conservât, lui aussi, la possibilité de saisir l'immeuble si les primes n'étaient pas régulièrement acquittées ?

ARTICLE 18. — Ainsi que nous avons eu l'occasion de le remarquer et de le dire, les questions concernant le bien de famille, dès qu'il est constitué et aussi longtemps qu'il dure, sont soumises au juge de paix, qui a seul qualité pour les trancher, mais c'est le tribunal civil qui redevient compétent lorsque, soit à la requête des créanciers, soit à la demande du fondateur lui-même, il s'agit de décider si l'immeuble a cessé d'être bien de famille, en tout ou partie, et s'il doit retomber sous le régime du droit commun.

La procédure varie suivant que l'instance est engagée par les créanciers ou par le constituant, mais dans l'un et l'autre cas, on s'est appliqué à la rendre aussi expéditive et aussi peu onéreuse que possible, et à mettre tous les intérêts à même de se faire entendre.

Si la demande est introduite par les créanciers, elle est jugée comme en matière sommaire, le constituant et son conjoint assignés par exploit séparé,

ou, si l'un d'eux est prédécédé et s'il y a des mineurs, le représentant légal de ceux-ci dûment appelé.

Si l'instance est formée par le fondateur, il est statué en la Chambre du conseil, en présence de l'autre conjoint ou, si ce conjoint est mort et s'il existe des mineurs, le représentant de ceux-ci mis en cause.

Il est enfin prescrit que le jugement modifiant le régime de l'immeuble, en tout ou partie, soit mentionné par extrait en marge de la décision homologuant l'acte de constitution, mais on omet de préciser comment et par qui cette mention devra être opérée. N'eût-il pas été opportun d'exiger, d'abord, du greffier du Tribunal civil qu'il transmet l'extrait du jugement au notaire ayant reçu l'acte de constitution et ayant fait transcrire au bureau des hypothèques la décision d'homologation rendue par le juge de paix, et d'imposer, ensuite, à cet officier ministériel l'obligation de le joindre à la minute de l'acte constitutif et d'en demander l'insertion en marge de la transcription de la décision d'homologation, telle que le règle l'article 9 du projet ?

Il semble que ces détails d'exécution trouveraient plus logiquement leur place dans le texte même de la loi que dans le règlement d'administration publique par lequel les mesures d'application en seraient ultérieurement déterminées.

ARTICLE 19. — L'époux survivant, alors même qu'il n'y aurait pas d'enfant issu du mariage, peut, s'il est propriétaire du bien et s'il l'habite au moment

du décès de son conjoint, conserver le bénéfice de l'insaisissabilité du bien de famille moyennant une déclaration reçue par notaire et mentionnée en marge de la transcription préexistante.

ARTICLE 20. — L'insaisissabilité subsiste également, en cas du décès du propriétaire de tout ou partie du bien, au profit des enfants mineurs et de l'autre conjoint; dans ce second cas, il devient même possible d'en prolonger les effets par le maintien de l'indivision que le juge de paix peut ordonner jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants si le conjoint survivant, ou le tuteur, ou un enfant majeur, ou enfin le conseil de famille le lui demande et si, d'ailleurs, il estime personnellement que l'état d'indivision soit désirable.

C'est pour protéger le foyer domestique contre une destruction immédiate, c'est pour permettre d'achever l'éducation des enfants, dont se préoccupait surtout, quand il le constituait, le fondateur du bien de famille, et que la loi a pour but principal de favoriser, qu'il a paru nécessaire de modifier une fois de plus les dispositions de l'article 815 du Code civil en contraignant, le cas échéant, les cohéritiers à rester dans l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune d'entre eux.

Toutefois, l'ajournement du partage étant de nature à causer un préjudice aux héritiers qui sont ou qui deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation, le juge de paix aura à apprécier s'il n'y a pas lieu de leur allouer une indemnité et à en fixer le *quantum*.

ARTICLE 21. — Dans son constant effort pour préserver le bien de famille des causes multiples qui en menacent l'intégralité, après l'avoir défendu contre les entreprises des créanciers, à qui il oppose l'insaisissabilité dans ses articles 10, 17, 19 et 20, le projet essaye de le prémunir contre l'action dissolvante du partage, tel que le règle l'article 832 du Code civil, en reconnaissant au survivant des époux, pourvu qu'il soit copropriétaire du bien pour moitié au moins et qu'il habite la maison, la faculté de réclamer, à l'exclusion de tous héritiers, l'attribution intégrale du bien sur estimation.

Ce droit s'ouvrira à son profit, soit au décès de son conjoint, si tous les descendants sont majeurs ou, même lorsqu'il y a des mineurs, si la demande en maintien d'indivision a été rejetée, soit à la majorité du plus jeune des enfants, lorsque l'indivision a été maintenue.

En tenant compte de nos habitudes d'esprit qui nous rivent aux traditions, aux usages depuis longtemps obéis, c'est incontestablement une innovation hardie que ce premier coup porté au principe de l'égalité des lots entre copartageants ; on la jugera bien timide, au contraire, si on la compare aux propositions que le gouvernement avait adoptées dans son texte primitif.

Il s'agissait, en effet, comme pour les habitations à bon marché, mais en modifiant l'ordre de préférence de l'article 8, § 2 de la loi du 30 novembre 1894, d'admettre au droit de réclamer l'attribution intégrale : 1° le conjoint survivant, s'il était coproprié-

taire au moins pour moitié, et s'il habitait la maison ; 2° l'héritier désigné par le défunt ; 3° celui que la majorité des héritiers et des représentants légaux des héritiers mineurs aurait choisi ; 4° celui que le sort aurait indiqué.

On voit de quelle portée serait au point de vue du droit et de l'économie politique la réforme ainsi libellée : en même temps que le père jouirait d'une liberté testamentaire plus large, les petits héritages, échappant à la division forcée, resteraient un centre commun pour la famille, et les exploitations industrielles ou agricoles, même importantes mais impartageables en nature, n'auraient rien à craindre, étant attribuées à un seul héritier, pour leur existence et leur prospérité.

On peut dire aussi, n'envisageant que le sort de la loi en projet, que le chef de famille résisterait moins au désir de constituer un bien insaisissable, quand il dépendrait de lui d'en perpétuer la durée en le transmettant à l'un de ses enfants qui fonderait une nouvelle famille et continuerait son œuvre.

Le Conseil d'État a reculé devant les conséquences du système que le gouvernement soumettait à son examen, estimant qu'elles étaient absolument contraires aux principes égalitaires du Code civil (1).

(1). M. le conseiller FLOURENS, notamment, a développé les arguments suivants :

« La désignation par le défunt serait, sous une autre étiquette, le partage « d'ascendant. Que masquerait ici cette désignation ? La résurrection probable du privilège de la masculinité — ce bien ne tombera pas en que-

Faut-il croire que le ministre de l'Agriculture, en renonçant à la rédaction première du projet, se soit incliné devant les arguments admis par cette haute Assemblée ?

On est tenté d'en douter à voir avec quelle complaisance le projet déposé s'étend sur les motifs qui avaient dicté la proposition en apparence abandonnée, rappelant les efforts de Portalis en 1803, lors des travaux préparatoires du Code civil, pour faire prévaloir le principe de la liberté testamentaire sur celui du partage forcé, et le langage de Bigot Préameneu qui se prononçait dans le même sens ; faisant la critique de l'article 832 du Code civil et de la Jurisprudence qui l'a interprété, et expliquant enfin comment, au moyen d'une assurance sur la vie contractée par le père au profit de l'enfant auquel il laisserait son bien, l'égalité serait maintenue entre les cohéritiers certains, à la mort du chef de famille, d'être payés de leurs soultes (1). Il

« nouille — sinon la réhabilitation du droit d'ainesse, le passe-droit en
« faveur du préféré. Ces injustices demeuraient théoriquement possibles à
« l'aide de quelques articles presque oubliés de la législation de 1804. Quel
« besoin de remettre ces textes en lumière et d'en faire la loi commune ?
« La Révolution avait proclamé l'égalité d'homme à homme, pourquoi
« s'acharner à la supprimer de frère à frère ?

« Cette réforme serait non-seulement contraire à l'équité et à l'esprit de
« nos lois, mais aussi à l'intérêt de la Société. La vie n'est qu'un perpétuel
« devenir ; l'idéal spécial n'est pas de figer les situations et de constituer
« de petits majorats démocratiques ».

(1) Ce système est absolument conforme aux principes du droit et à la jurisprudence de la Cour de cassation. Voir arrêts des 2 juillet 1884, 14 janvier, 22 février, 27 mars et 7 août 1888, et notamment Arrêt du 29 juin 1896, D. P. 97 — I — 73.

est tout au moins permis de supposer que l'opinion définitive du Gouvernement n'est point exprimée dans le texte nouveau de l'article 21, puisqu'il annonce son intention d'attendre que le Parlement ait marqué sa préférence entre les deux systèmes en présence.

ARTICLE 22. — Lorsque figurera dans une succession une maison d'habitation, construite dans les conditions de la loi du 30 novembre 1894 ou visée par l'article 3 de la loi du 31 mars 1896 et constituée ensuite bien de famille, les dispositions de l'article 20 qui précède, spécifiant les règles suivant lesquelles l'indivision peut être maintenue, avec le bénéfice de l'insaisissabilité, seront appliquées aux lieu et place de l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894.

ARTICLE 23. — Il est prévu un règlement d'administration publique pour déterminer les mesures d'application de la loi.

Les travaux parlementaires dont nous avons dégagé les traits essentiels et le projet que nous venons de suivre dans le détail de ses articles prouvent, non-seulement que l'idée du bien de famille est en marche, mais que sa mise au point est à peu près définitive. Il est à espérer, à présent qu'on se dit si avide et si impatient d'aborder les problèmes sociaux et de réaliser des réformes positives, que les Chambres mettront prochainement la question à leur ordre du jour et la feront enfin aboutir.

Elle n'exigerait d'ailleurs ni grand temps ni longs débats, car s'il existe encore des divergences sur des points secondaires, sur le fond, l'accord s'est déjà établi.

Dans chacun des projets, en effet, on retrouve à côté de la faculté laissée au chef de la famille de constituer en bien de famille tout ou partie de son patrimoine immobilier, jusqu'à une limite de valeur au-delà de laquelle la protection de la loi ne le couvrirait plus, un ensemble de formes et des mesures de publicité destinées à fixer le caractère et la stabilité du bien et à sauvegarder les intérêts des tiers. Et de même les législateurs qui se sont voués à cette œuvre ont tous voulu que l'existence et la durée en fussent assurées, comme dans le *Homestead* américain, par une insaisissabilité et une inaliénabilité relatives.

Ce n'est pas à dire qu'il n'y ait à s'attendre à aucune résistance, à aucune opposition. Loin de là. Si favorablement qu'elle soit vue par d'excellents esprits, si ardemment qu'elle soit préconisée et souhaitée, la constitution du bien de famille n'en a pas moins ses adversaires et ses détracteurs qui lui reprochent, en particulier, avec tout ce qu'elle comporte en apparence de neuf et d'étranger à nos lois, de paraître à la fois exotique et même un peu révolutionnaire. Ici, en effet, sans se contenter d'innover, le législateur sape dans ses fondements une institution du Code civil dont on a maintenant pris l'habitude et qui est le régime successoral, avec le partage, la licitation, etc., etc.

Cette arme des détracteurs du bien de famille, pour redoutable qu'elle semble de prime abord, est des plus fragiles, car l'institution du bien de famille, loin d'être exotique ou révolutionnaire, ne s'inspire que de principes qui nous sont familiers et dont quelques-uns ont, depuis longtemps, été inscrits dans nos lois.

Qu'on y songe au surplus : l'immense agglomération que forment aujourd'hui les États-Unis d'Amérique est presque entièrement formée d'éléments européens, qui ont apporté et gardé dans leur nouvelle patrie d'adoption les idées et les traditions de leurs pays d'origine. Lorsque, en 1839, le *Homestead* fut fondé au Texas, les colons n'étaient implantés sur cette terre nouvelle que depuis cinquante ans à peine, et se ressentaient encore des habitudes, de l'esprit de leur récent passé ; il y avait là des Flamands et des Vallons, entre autres ; or le Flamand de France a toujours eu le culte passionné du foyer domestique qui est à ses yeux une chose intangible symbolisant, d'après les plus vieilles traditions, sa liberté, son indépendance, ses droits, sa juste cause. Ce sentiment est d'ailleurs général à tous les Français, à tous les hommes même ; qui peut sérieusement le contester ?

Or, la loi du bien de famille est une loi tout entière consacrée au foyer, et repose sur des idées qui font battre tous les cœurs : l'abri de la famille, groupée sur un coin de terre, et la vie de chaque jour assurée avec de l'aisance et de la dignité.

Mais nous avons mieux à dire pour défendre la réforme contre les reproches qui lui sont faits.

L'INSAISSABILITÉ

Aux esprits compliqués qui proclament l'iniquité de l'insaisissabilité résultant de la constitution du bien de famille, et prétendent exagérée la faveur faite au débiteur vis-à-vis de ses créanciers, nous répondrons qu'il n'y a rien qui soit moins nouveau et moins connu dans nos lois : tout le monde sait, en effet, que ce principe a été plusieurs fois admis non-seulement pour les meubles, mais encore pour les immeubles, dans bien des pages de nos lois : — au profit du capitaliste dont l'intérêt est lié à celui du crédit public (rentes sur l'État, dépôts en comptes courants à la Banque de France, etc.) — au profit des fonctionnaires, jusqu'à concurrence des quatre cinquièmes de leur traitement, et en totalité, de leur pension de retraite ; — au profit des titulaires de pensions sur la Caisse des retraites de la Vieillesse, jusqu'au chiffre de 300 francs ; — au profit des commis et employés dont les salaires ou traitements n'excèdent pas 2.000 francs, et dont la loi du 12 janvier 1895, relative à la saisie-arrêt sur les salaires et petits traitements des ouvriers et employés, n'autorise la saisie que pour un dixième ; — au profit des entrepreneurs de travaux publics, créanciers de l'État. A cette liste, il convient d'ajou-

ter le bien dotal dont le Code civil règle l'insaisissabilité : la dot de la femme mariée mérite évidemment d'être sauvegardée, mais la maison de famille qui est en quelque sorte « la dot en nature des enfants qu'elle abrite », le mérite également, car elle leur constitue un asile indispensable dont ils ont toujours besoin.

Ce n'est pas tout encore ; le Code de procédure civile vient apporter son contingent à cette liste : article 581 : le donateur, le testateur ont le droit de déclarer insaisissables leurs biens disponibles, et cette autorité peut être exercée, d'après les auteurs, comme d'après la Jurisprudence, aussi bien pour les immeubles que pour les objets mobiliers.

Il en est de même des choses déclarées insaisissables par la loi : les provisions alimentaires allouées par jugement, les sommes et pensions attribuées à titre d'aliments, encore que le testament ou l'acte de donation ne les déclare pas insaisissables.

Enfin l'article 592 du même Code donne une longue énumération des objets qui ne peuvent pas être saisis par raison d'humanité : ce sont les vêtements du débiteur, son coucher nécessaire et celui de ses enfants vivant avec lui ; les livres relatifs à sa profession, jusqu'à concurrence d'une valeur de 300 francs ; les machines et instruments servant à l'enseignement pratique ou à l'exercice des sciences et des arts, jusqu'à concurrence de la même valeur et au choix du saisi ; les équipements des militaires suivant l'ordonnance et le grade ; les

outils des artisans nécessaires à leurs occupations personnelles ; les farines et menues denrées nécessaires à la consommation du saisi et de sa famille, pendant un mois ; enfin une vache ou trois brebis, ou deux chèvres, au choix du saisi, avec les pailles, fourrages et grains nécessaires pour la litière et la nourriture desdits animaux pendant un mois (1).

Les exceptions qui précèdent établissent l'existence déjà ancienne de cas nombreux où tour à tour l'intérêt public et l'intérêt privé ont commandé l'insaisissabilité partielle ou absolue ; on serait mal venu à prétendre qu'il manque de raisons tout aussi décisives et d'une aussi haute portée sociale pour en justifier l'application dans le domaine de la loi nouvelle.

On pourrait même dire, en s'inspirant de la pensée si humaine de l'article 592 du Code de procédure civile, sauf à en élargir un peu le texte et la portée, que si l'on a jugé nécessaire d'exempter de la saisie, les vêtements du débiteur, il importe également de préserver la maison qui, suivant l'heureuse expression de l'abbé Lemire, est en quelque sorte, « le vêtement de pierre de la famille ». Il serait aussi logique, d'ailleurs, de soutenir que le bien protégé

(1) On peut encore citer parmi les débiteurs qui ne sont pas tenus du paiement de leurs dettes sur tout leur avoir : L'actionnaire, dans une Société anonyme, qui n'est plus tenu que jusqu'à concurrence de sa mise ; l'armateur qui peut échapper à la responsabilité des faits du capitaine et des engagements qu'il a pris, en abandonnant le navire et le frêt ; — le commerçant déclaré en faillite qui conserve de quoi vivre, qui, après la clôture de la faillite, commence une nouvelle existence et peut acquérir des biens nouveaux qui ne serviront plus de gage aux créanciers de sa vie passée.

par la loi à naître est un instrument de travail et de vie non moins indispensable, au petit cultivateur, que les outils, les instruments et les machines, pour l'artisan et l'ouvrier.

§ III

L'Indivision; la loi du 30 novembre 1894

Les changements à introduire dans le système successoral institué par le Code civil, spécialement en ce qui concerne l'état d'indivision et le mode de partage, ne constitueraient pas à proprement parler, des nouveautés dans notre législation ; il serait plus exact d'y voir l'extension, la généralisation, si on préfère, d'une innovation qui remonte à la loi de 1894, sur les Habitations à bon marché. C'est effectivement là qu'apparaît pour la première fois un régime successoral tout différent de celui du Code civil, et bien que l'application en ait été jusqu'ici fort restreinte, les dispositions en sont cependant assez connues pour que leur adaptation au bien de famille insaisissable se présente comme une anomalie.

La critique à laquelle nous nous sommes déjà livrés des règles trop étroites du régime successoral du Code civil et des articles 815 et 832, sur les partages, nous dispense d'insister sur l'opportunité et l'utilité de la dérogation que la loi du 30 novembre

1894 y a apportée, mais nous avons à cœur de faire observer, pour qui s'effraye des manifestations nouvelles de l'esprit humain, que le législateur, en adoptant cette réforme, n'a guère fait que s'approprier une solution que quelques-uns des rédacteurs du Code, et non des moins qualifiés, n'avaient pas craint de prôner au cours des travaux préparatoires (1).

Étant ainsi prouvé que l'idée est ancienne, y a-t-il lieu de s'attarder à démontrer qu'elle n'est point subversive de tout ordre et de tout droit et que les considérations, tirées de l'intérêt social et de l'intérêt de la famille, qui l'ont recommandée en 1894, s'imposent plus impérieusement encore, quand il s'agit de l'appliquer à la conservation du bien de famille.

Ce serait nous astreindre à des redites et il doit suffire, nous semble-t-il, d'indiquer et de motiver les différences que présentent le texte adopté dans la loi sur les habitations à bon marché et celui que le Gouvernement soumet à l'approbation des Chambres.

Il est disposé en l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 : « Lorsqu'une maison individuelle
« construite dans les conditions édictées par la pré-
« sente loi, figure dans une succession, et que cette
« maison est occupée, au moment du décès de l'ac-

(1) Portalis, Tronchet, Malleville, le Premier Consul, etc.

Voir aussi le projet présenté le 28 juin 1870 par M. EMILE OLIVIER et repris le 24 juin 1871, à l'Assemblée Nationale, par LUCIEN BRUX, *Journal Officiel* 1871, page 1541.

« quereur ou du constructeur, par le défunt, son
« conjoint, ou l'un de ses enfants, il est dérogé aux
« conditions du Code civil, ainsi qu'il est dit ci-
« après :

« 1° Si le défunt laisse des descendants, l'indivi-
« sion peut-être maintenue, à la demande du conjoint
« ou de l'un de ses enfants, pendant cinq années à
« partir du décès.

« Dans le cas où il se trouverait des mineurs
« parmi les descendants, l'indivision pourra être
« continuée pendant cinq années à partir de la ma-
« jorité de l'ainé des mineurs, sans que sa durée
« totale puisse, à moins d'un consentement una-
« nime, excéder dix ans.

« Si le défunt ne laisse pas de descendants, l'indi-
« vision pourra être maintenue pendant cinq ans à
« compter du décès, à la demande et en faveur de
« l'époux survivant, s'il en est copropriétaire au
« moins pour moitié et s'il habite la maison au mo-
« ment du décès.

« Dans ces divers cas, le maintien de l'indivision
« est prononcée par le juge de paix, après avis du
« Conseil de famille ;

« 2° Chacun des héritiers et le conjoint survivant,
« s'il a un droit de copropriété, a la faculté de re-
« prendre la maison, sur estimation. Lorsque plu-
« sieurs intéressés veulent user de cette faculté, la
« préférence est accordée d'abord à celui que le
« défunt a désigné, puis à l'époux, s'il est copro-
« priétaire pour moitié au moins. Toutes choses
« égales, la majorité des intéressés décide. A défaut

« de majorité, il est procédé par voie de tirage au
« sort. S'il y a contestation sur l'estimation de la
« maison, cette estimation est faite par le comité
« des habitations à bon marché et homologuée par le
« juge de paix. Si l'attribution de la maison doit
« être faite par la majorité ou par le sort, les inté-
« ressés y procéderont sous la présidence du juge
« de paix, qui dresse procès-verbal des opérations. »

Le projet déposé par M. le Ministre de l'Agriculture, plus sagement conçu, au lieu de prendre comme point de départ la majorité de l'ainé des mineurs, ou bien la majorité du plus jeune des enfants, et de fixer un délai minimum de dix années à la durée de l'indivision, ce qui peut avoir pour résultat d'exclure de jeunes orphelins du bénéfice de la loi, dispose que l'indivision pourra être maintenue entre cohéritiers mineurs jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants.

De même, tandis que lorsque les enfants et le conjoint survivant, copropriétaire au moins pour la moitié, veulent tous user de la facilité de reprendre le bien de famille sur estimation, la loi de 1894 donne la préférence à l'héritier que le défunt a désigné, puis à l'époux, le texte du Gouvernement met en première ligne l'époux, copropriétaire, s'il habite la maison et après lui l'héritier que le défunt a désigné. Le bien de famille étant constitué en vue d'assurer un foyer stable à la famille, il serait singulier que par l'effet de la loi, le père ou la mère, l'un des fondateurs du bien, fût à la mort de son conjoint, jeté hors de son foyer.

§ IV

**Restriction aux droits d'aliénation
du propriétaire**

Lorsque nous avons énuméré les effets juridiques de la constitution du bien de famille, nous avons signalé la restriction que cette législation apporte au droit d'aliéner du chef de famille qui ne pourra consentir sur l'immeuble un acte de disposition quelconque, même s'il en est le seul propriétaire, sans le concours de sa femme à l'acte :

Cette disposition est évidemment nouvelle dans notre législation ; mais elle répond à de trop hautes idées de prévoyance, elle est trop étroitement liée à la tranquillité de la famille, elle est trop conforme aux sentiments de justice naturelle pour que l'on soit tenté de la repousser. Sa nouveauté ne saurait être l'occasion d'un reproche à la loi du bien de famille, qui y a discerné un des meilleurs et plus sûrs moyens de rendre son œuvre sérieuse et durable.

Elle a très sagement pourvu, toutefois, à ce que ce concours du conjoint ne fût astreint à aucune formalité, elle se contente de sa manifestation matérielle ; en dehors de toute forme, mais elle exige qu'il soit contemporain à l'acte auquel il s'applique.

En certaines hypothèses que nous avons vues, c'est le consentement du conseil de famille qui

deviendra nécessaire, parce qu'il est indispensable que la famille intervienne contradictoirement, par ses représentants, à des actes aussi graves qu'une aliénation, afin d'en examiner l'opportunité et d'en prévoir les conséquences.

APPENDICE

Texte du Projet de Loi de M. RUAU,
Ministre de l'Agriculture

ARTICLE PREMIER

Tout chef de famille, jouissant des droits civils, peut constituer un bien de famille insaisissable, d'une valeur de 6.000 francs au maximum. L'estimation de l'immeuble sera faite par le maire de la commune ou par un expert désigné sans frais par le juge de paix sur simple requête.

ARTICLE 2

Le bien de famille devra comprendre une maison ou partie de maison habitée par le propriétaire, et, facultativement, des terres attenantes ou non, le tout libre d'hypothèque.

Le bien de famille pourra être constitué sur les biens propres de la femme, mais avec son consentement. La femme pourra renoncer à son hypothèque légale sur le bien du mari affecté d'insaisissabilité par simple intervention dans la déclaration notariée prévue par l'article 3.

ARTICLE 3

L'acte constitutif du bien de famille sera passé devant notaire et contiendra la désignation détaillée de l'immeuble avec les indications cadastrales. Cet acte devra être soumis à la transcription.

ARTICLE 4

Le bien de famille ne peut être saisi, ni quant au capital, ni quant aux fruits, par les créanciers postérieurs à sa constitution définitive.

Les fruits pourront néanmoins être saisis pour payer les impôts ou les dettes nées des délits ou quasi-délits du propriétaire et aussi pour acquitter les travaux des entrepreneurs et les salaires des ouvriers employés à l'amélioration du fonds. Cette disposition ne fait pas obstacle à l'application de l'article 592 du Code de procédure civile dont la présente loi étend la limite d'exemption jusqu'à la somme de 15.000 francs.

ARTICLE 5

L'insaisissabilité subsiste tant que le bien de famille reste aux mains du fondateur, de son conjoint survivant ou de ses enfants mineurs.

ARTICLE 6

Le propriétaire ne peut hypothéquer ni vendre à réméré le bien de famille.

ARTICLE 7

Dans aucun cas et sous aucun prétexte, le même chef de famille ne peut posséder plus d'un bien de famille insaisissable.

ARTICLE 8

Le propriétaire peut aliéner tout ou partie du bien de famille, mais avec le concours de la femme dans l'acte de vente. Si le propriétaire a des enfants mineurs, l'aliénation sera subordonnée à l'autorisation du conseil de famille, prise à l'unanimité, sinon elle devra être soumise à l'homologation du tribunal qui statuera en la Chambre du Conseil le Ministère public entendu.

ARTICLE 9

A la mort du constituant, par dérogation aux dispositions du Code civil, l'indivision pourra être maintenue, si le défunt laisse des enfants mineurs, jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants. Le maintien de l'indivision et l'allocation d'une indemnité à l'un des héritiers, s'il y a lieu, seront prononcés par le juge de paix après avis du conseil de famille.

A la majorité du plus jeune des enfants, chacun des héritiers, et le conjoint survivant s'il a un droit de copropriété, a la faculté de reprendre le bien de famille sur estimation. Lorsque plusieurs intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est

accordée d'abord à l'époux copropriétaire au moins pour moitié, s'il habite la maison, puis à l'héritier que le défunt a désigné. En cas de non existence d'un conjoint copropriétaire ou d'un héritier désigné, la majorité des intéressés décide. A défaut de majorité, il est procédé à l'attribution de l'immeuble par voie de tirage au sort. S'il y a contestation sur la valeur du bien de famille et sur les soultes à payer par l'attributaire, l'estimation du bien est faite par un expert nommé par le juge de paix sur simple requête.

ARTICLE 10

En cas de destruction totale ou partielle du bien de famille, des fruits et des meubles qui en dépendent, les indemnités d'assurance demeurent affectées à la reconstitution des valeurs détruites ou d'un nouveau bien de famille, et jouissent, dans les limites fixées par les articles 1^{er} et 4 de la présente loi, du privilège de l'insaisissabilité.

ARTICLE 11

Les droits d'enregistrement pour l'acquisition d'un immeuble, constitué comme bien de famille, sont fixés à 3 francs $\%$, sans décimes, si toutefois l'acquéreur et son conjoint ne possèdent pas d'autres immeubles dont la valeur formerait, avec celle du bien de famille, une somme totale supérieure à 6.000 francs. La réduction de tarif n'est applicable que jusqu'à concurrence de ladite somme.

Sur l'acte constitutif du bien de famille, il ne sera perçu qu'un droit fixe de 2 francs pour l'enregistrement, et la transcription ne donnera ouverture qu'au droit fixe de 1 franc.

VU :

Le Professeur, Président de la Thèse,

GEORGES LEBRET.

VU :

Le Doyen de la Faculté,

EDMOND VILLEY.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Recteur de l'Université de Caen,

E. ZEVORT.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
BIBLIOGRAPHIE	7
INTRODUCTION	9

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE I ^{er} . — Le <i>Homestead</i> américain.	21
§ 1. Le <i>Homestead</i> légal. Historique	23
§ 2. Le <i>Homestead</i> exemption	24
a) Historique.	25
b) Les Banques	25
c) Le Texas en 1839	28
d) La première loi du <i>Homestead</i>	29
§ 3. Caractères distinctifs et effets du <i>Homestead</i> . Ses conditions d'exis- tence	31
§ 4. Effets juridiques du <i>Homestead</i>	34
a) Restriction du droit d'aliénation du mari	34
b) Insaisissabilité du bien cons- titué en <i>Homestead</i>	37
CHAPITRE II. — Législations étrangères	45
Allemagne	45
1. Constitution du bien	46
2. Conservation du bien	50
3. Régime du bien	58
Suisse	64
Italie	75
Belgique.	79
Angleterre.	83
Irlande	87
Australie	88
Danemark	91

DEUXIÈME PARTIE

	Pages
CHAPITRE I ^{er} . — Étude de la question en France . . .	95
CHAPITRE II. — Les divers projets de Lois	99
§ 1. Projet Léveillé	100
§ 2. — Hubbard.	106
§ 3. — Lemire	109
§ 4. — Mougeot.	114
CHAPITRE III. — Projet Ruau	121
§ 1. Exposé des motifs.	121
§ 2. Disposition du projet. Titre I. Cons- titution du bien.	123
Titre II. Conservation et régime du bien	131
L'insaisissabilité	144
§ 3. L'indivision : Loi du 30 novembre 1894	147
§ 4. Restriction au droit d'aliénation du propriétaire.	151

APPENDICE. — Texte du Projet de loi de M. Ruau, ministre de l'Agriculture.	153
---	-----



